



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

PROCNIT  
Processo: 030/0049/2018  
Fls: 426

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

233  
André Luiz Cardoso Pires  
Fiscal de Tributos  
Mat.: 233036-1

**RECURSOS DE OFÍCIO E VOLUNTÁRIO**

**NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO COMPLEMENTAR DE IPTU E TCIL**

**VALOR TOTAL DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO: R\$ 122.157,84**

**RECORRENTES: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL**

**LUIZ CARLOS DIAS VIANNA**

**RECORRIDOS: LUIZ CARLOS DIAS VIANNA**

**FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL**

Senhor Presidente do Conselho de Contribuintes e demais Conselheiros:

Trata-se de Recursos Administrativos de Ofício e Voluntário contra a decisão de 1ª instância (fls. 210) relativa à Notificação de Lançamento Complementar de IPTU e TCIL (fls. 50 e 50v), emitida em 15/07/2019, referente ao imóvel situado na Rua Mariz e Barros, 151 - Icaraí (Inscrição Cadastral: 007.409-6), relativamente aos exercícios de 2013 a 2019, cuja cientificação do contribuinte se deu no dia 29/07/2019 (fls. 55).

O motivo inicial da cobrança foi a alteração dos seguintes dados cadastrais do imóvel: área do lote (de 267 m<sup>2</sup> para 12.547 m<sup>2</sup>), área construída (de 144 m<sup>2</sup> para 398 m<sup>2</sup>), pedologia (de normal para rochoso), topografia (de plano para irregular), testada (de 7 m para 9 m), característica da construção (de casa para loja), estrutura (de alvenaria para concreto), forro (de madeira para laje), regularização (de regular para irregular), uso (residencial para serviços) e revestimento interno (emboço/reboco para óleo), sendo emitida uma notificação de lançamento em 22/06/2018 (fls. 19/19v).

O contribuinte se insurgiu contra o lançamento, em apertada síntese, sob o argumento de que, de acordo com a certidão emitida pelo Cartório do 9º Ofício (fls. 26), o terreno teria 9,75m de largura e 25m de frente a fundos, sendo sua área correspondente a aproximadamente 267 m<sup>2</sup>. Ressaltou também que o arbitramento da área construída da edificação efetuado estaria equivocado e que esta totalizaria 336,67 m<sup>2</sup> (fls. 23/25).



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 030010049/2021  
Fls: 427

André Luís Augusto Pires  
Fiscal de Tributos  
Mat.: 235036-1

Em virtude de se tratar de impugnação fundamentada na mudança em elementos do cadastro (art. 138 da Lei nº 3.368/18), os autos foram remetidos à CIPTU, em 13/02/2019, para o julgamento da impugnação (fls. 41).

Como os dados considerados no lançamento complementar haviam sido obtidos por meio de estimativa efetuada através do sistema Civitas, tendo em vista que inicialmente não foi autorizada a realização da medição do imóvel (fls. 09/10), foi determinada a realização de vistoria para a apuração da real área edificada em 25/03/2019 (fls. 42).

Após a realização da vistoria, em 13/05/2019 (fls. 45/46), foi emitida nova notificação de lançamento, em 15/07/2019 (fls. 50/50v), considerando-se a área construída apurada que totalizou 311,08 m<sup>2</sup>.

Ato contínuo, foi elaborado pelo Coordenador de IPTU um parecer explicitando as alterações cadastrais efetuadas especialmente no que se refere à área do terreno. O responsável pelo lançamento consignou que a definição dos limites e áreas dos lotes cabe ao ente municipal que a efetua através da aprovação dos projetos de parcelamento pela secretaria competente (fls. 52v).

Acrescentou que a alteração da área do lote para 12.547 m<sup>2</sup> foi baseada em informações colhidas no processo administrativo nº 11.422/1967 no qual houve aprovação do "projeto de retificação do desmembramento do imóvel nº 177 da Rua Mariz e Barros e remembramento de uma parte ao nº 151 da Rua Mariz e Barros e do restante e do nº 185 da Rua Mariz e Barros ao imóvel nº 360 da Rua Gavião Peixoto" (fls. 52v/53).

Destacou também que não foi apresentado pelo impugnante nenhum projeto aprovado pelo município em data posterior ao analisado na revisão do lançamento e que, pela análise da Certidão do RGI apresentada, se inferia que o antigo proprietário não promoveu a averbação das alterações aprovadas por meio do processo 11.422/1967 (fls. 53).



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 428

394

André Luis Cardoso Pires  
Fiscal de Tributos  
Mat: 235036-1

Registrou também que de acordo com o Livro de Implantação do IPTU (fls. 47), os imóveis de nºs 151, 177 e 185 da Rua Mariz e Barros pertenciam à época aos mesmos proprietários e que as inscrições dos 2 últimos foram canceladas uma vez que as áreas territoriais a eles correspondentes foram somadas à do imóvel nº 360 da Rua Gavião Peixoto (fls. 53).

Em 17/07/2019, o Superintendente da Fiscalização Tributária julgou parcialmente procedente a impugnação reduzindo a área edificada para 311m<sup>2</sup> e mantendo a alteração cadastral referente à área do terreno (fls. 54).

Em 06/08/2019, o sujeito passivo apresentou impugnação afirmando, em síntese, que não consta no processo a base legal que autorizaria a alteração da área territorial do imóvel e, ainda, que as medidas que constam no registro imobiliário é que se prestariam à comprovação da propriedade do imóvel bem como de suas dimensões e, conseqüentemente, da área territorial a ser considerada na apuração da base de cálculo do imposto (fls. 57/58).

Registrou que matéria urbanística não guardaria qualquer relação com cobrança do IPTU que deve observar a legislação tributária, sendo a competência legislativa sobre parcelamento do solo urbano da União e cabendo aos municípios apenas o estabelecimento de normas complementares, de acordo com o art. 1º da Lei Federal nº 6.766/79 (fls. 59).

Acrescentou que o fato gerador do imposto é a propriedade do imóvel, que somente se adquire pelo registro do título translativo no RGI, desse modo, se o parcelamento aprovado pela secretaria municipal competente não foi levado a

<sup>1</sup> Art. 1º. O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo único - Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 429

398v  
André Luis T. Pinheiro  
Fiscal de Tributos  
Mat.: 2350036-1

registro, este não poderia ser considerado para fins de apuração da base de cálculo do imposto (fls. 59).

Reafirmou que somente a certidão do RGI poderia comprovar, de forma incontestável, os limites, as medidas e a área do lote 151 de acordo com o conceito de propriedade definido pelo Código Civil e, assim, a cobrança baseada em informações constantes de um projeto de parcelamento não averbado seria ilegal (fls. 60).

Afirmou que o Livro de Implantação de Inscrições da SMF não teria nenhuma relevância para a cobrança do tributo, sendo que o Município deveria realizar diligência no cartório do RGI a fim de determinar o real proprietário da área territorial sobre a qual incidiu o lançamento complementar (fls. 61).

Informou que, de acordo com o art. 10<sup>2</sup> da Lei Federal nº 6.766/79, os projetos de parcelamentos seriam meros requerimentos apresentados pelos interessados e que devem ser, obrigatoriamente, acompanhados de certidão atualizada da matrícula da gleba expedida pelo cartório do RGI competente e que, se o projeto não foi averbado, a aprovação do município teria caducado, por força do art. 18<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Art. 10. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo: (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

- I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II - a indicação do tipo de uso predominante no local;
- III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

<sup>3</sup> Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

(...)



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

PROCNIT  
Processo: 030/0040446/2021  
Fls: 430

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

André Luis Cardoso Pires  
Fiscal de Tributos  
Matr.: 236036-1

do mesmo diploma legal, e não produziria efeitos legais desde fevereiro de 1968 (fls. 61).

Reiterou que não é o proprietário da área de 12.547 m<sup>2</sup> e que não discordou do tipo de estrutura atribuído à edificação pelo fato de não ter sido cientificado a respeito dessa alteração sendo que a estrutura seria de alvenaria e não de concreto (fls. 62/63).

Finalizou afirmando que não foi cientificado formalmente da decisão que indeferiu a impugnação e que não foi informado acerca do prazo de que dispunha para a apresentação de recurso (fls. 63).

Após alguns encaminhamentos do processo e questionamentos diversos por parte do contribuinte, foi elaborado parecer (fls. 114/118) no sentido da nulidade da decisão exarada em 17/07/2019, pelo Superintendente da Fiscalização Tributária, por vício de competência, uma vez que de acordo com o § 1º do art. 176<sup>4</sup> da Lei nº 3.368/18 seria aplicável ao caso concreto o art. 33<sup>5</sup> do Decreto nº 10.487/09 com a delegação expressa no art. 1º<sup>6</sup>, inciso V, alínea a da Resolução SMF nº 19/2017.

<sup>4</sup> Art. 176. O disposto nesta Lei não prejudicará a validade dos atos praticados na vigência da legislação anterior.

§1º Os procedimentos relativos aos processos em curso, até a decisão de primeira instância, continuarão regidos pela legislação precedente.

(...)

<sup>5</sup> Art. 33. A decisão do litígio tributário, em primeira instância, compete ao Secretário Municipal de Fazenda.

(...)

<sup>6</sup> Art. 1º. Delegar competência:

(...)

V - ao Coordenador de Estudos e Análise Tributária:

a) para decidir os litígios tributários em primeira instância administrativa, consoante o disposto no art. 33, do Decreto nº 10.487, de 12 de março de 2009;

(...)



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROG. 104  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 431

Amadeu Lúcio de Barros Peixoto  
Secretário de Contribuintes  
Mat.: 235036-1

Em 25/11/2019, o Subsecretário de receita declarou a nulidade da decisão e encaminhou os autos para realização de novo julgamento (fls. 128).

No dia 22/05/2020, o contribuinte protocolou nova petição com o objetivo de discorrer sobre o que considera inconsistente na planta utilizada para a retificação da área do lote bem como a respeito de sua inidoneidade. Segundo ele, o documento não guardaria relação com a verdade material dos imóveis nela citados, especialmente com relação às informações que constam nos respectivos RGI's (fls. 155).

O sujeito passivo argumenta que, apesar de na planta constar que os imóveis nºs 185 e 177 da Rua Mariz e Barros foram agregados ao nº 360 da Rua Gavião Peixoto, sendo o primeiro integralmente e o segundo parcialmente, já que a área total deste (14.361,04 m<sup>2</sup>) teria sido dividida entre o nº 151 da Mariz e Barros (12.415,93 m<sup>2</sup>) e o nº 360 da Rua Gavião Peixoto (1.945,11 m<sup>2</sup>), de acordo com os registros no RGI: o nº 177 não sofreu desmembramento e nunca teve a área de 12.415,93 m<sup>2</sup> que pudesse ser lembrada ao nº 151 e tampouco a área de 1.945,11 m<sup>2</sup> que pudesse ser lembrada ao nº 360, os nºs 151 e 360 não sofreram remembramento, ou seja, não tiveram acréscimos em suas áreas e o nº 185 não foi lembrado ao nº 360 (fls. 155/156).

Alegou também que não foram juntados aos autos documentos comprobatórios de que os interessados no parcelamento eram proprietários das áreas que pretendiam desmembrar e lembrar e que, se não houve desmembramento do lote 177, a área de 12.415,93 m<sup>2</sup> continuaria pertencendo ao nº 177 (fls. 156/157).

Acrescentou que na matrícula do imóvel nº 155 consta que este faz fundos com o nº 151 e que no dia 08/05/1978 foi efetuada uma anotação na matrícula do nº 177 em que foi substituída a expressão "fundos com quem de direito" por "hoje área do morro pertencente ao prédio de número 151 da Rua Mariz e Barros" que não teria lastro em documentação hábil e idônea e não geraria direitos ou obrigações para o proprietário do nº 151 (fls. 158).



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 432 400

André Luís Cardoso Pires  
Fiscal de Tributos  
Mat.: 238036-1

Finalizou afirmando que o art. 55<sup>7</sup> da Lei Federal nº 6.766/1979 revogou todos os dispositivos em contrário e que, desse modo, caducaram as aprovações de projetos de parcelamentos anteriores à sua publicação que não se adequaram aos procedimentos nela contidos (fls. 158).

O parecer que serviu de base para a decisão de 1ª instância salientou inicialmente que, como o imóvel se trata de uma loja cujo uso é comercial (prestação de serviços), as alterações efetuadas com relação à estrutura (concreto) e ao revestimento externo (tinta a óleo), apesar de não terem sido claramente evidenciadas no procedimento de cientificação do impugnante, não tem efeito modificativo em relação à tributação do IPTU e, portanto, não seriam relevantes para a análise da controvérsia acerca do lançamento tributário discutido nos autos (fls. 163).

Ressaltou que as alterações cadastrais relativas ao uso do imóvel, da categoria da construção, da medida total da área construída e da extensão da testada do lote, por se tratarem de conteúdo não controverso entre o impugnante e o Município, devem ser convalidadas por ratificação, conforme o inciso I do parágrafo único do art. 57<sup>8</sup> da Lei nº 3.048/13 (fls. 164).

Consignou que a controvérsia se funda nas seguintes alterações cadastrais: extensão da área, topografia e pedologia do terreno, sendo que estas foram promovidas tomando-se por base uma planta apresentada ao Município pelos antigos coproprietários juntamente com a certidão do formal de partilha e com a

<sup>7</sup> Art. 55. Revogam-se as disposições em contrário.

<sup>8</sup> Art. 57. Em decisão na qual se evidencie não acarretarem lesão ao interesse público nem prejuízo a terceiros, os atos que apresentarem defeitos sanáveis poderão ser convalidados pela própria Administração.

Parágrafo Único - Admite-se convalidação voluntária, em especial, nas seguintes hipóteses:

I - vícios de competência, mediante ratificação da autoridade competente;

(...)



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 0300100416/2021  
Fls: 433

André Luiz  
Fiscal de Tributos  
Mat.: 235036-1

escritura de compra e venda relacionados aos imóveis nos 151, 177 e 185 da Rua Mariz e Barros. Acrescentou que a apresentação dos documentos se deu em virtude de uma solicitação feita em 26/07/1967 que originou o processo administrativo nº 11.422 e que objetivava a retificação de uma planta apresentada em 25/10/1965 no processo administrativo nº 16.263 que tratava do desmembramento e remembramento dos referidos imóveis (fls. 165)

Afirmou que *“no momento em que são conhecidos fatos modificativos da propriedade imobiliária de um contribuinte, ou seja, fatos que ensejaram mudança na situação jurídica do sujeito passivo”,* como, por exemplo, quando verificada a existência de construção em um terreno, que se trata de aquisição de propriedade por acessão (art. 1.248, inciso V do CC), o *“Fisco deve reconhecer de ofício a mudança na tributação do imposto relativamente a todos os anos desde o momento da ocorrência do fato modificativo do direito, obedecendo contudo ao prazo decadencial”* (fls. 167).

Asseverou que se *“o Fisco fica sabendo do fato modificativo do direito e não procede a consequente modificação no lançamento, há aí uma desconsideração da mudança na situação jurídica do contribuinte por parte do Fisco no momento em que há a tributação do imposto”,* que *“o reconhecimento tardio da mudança na situação jurídica relativa à propriedade do imóvel não autoriza que o Fisco revise de ofício os lançamentos já realizados em relação ao referido imóvel durante todo o tempo em que os fatos modificativos da propriedade já eram conhecidos pela Administração Tributária”* (fls. 167)

Acrescentou também que *“quando o Fisco tem acesso aos fatos modificativos do direito relativos a um objeto de tributação, deve considerar que esta situação fática implica modificações na situação jurídica tributável sempre antes do lançamento tributário. Quando isto não acontece, o Fisco, por estar vinculado à lei quando procede ao lançamento, comete erro de direito, ou seja, involuntariamente desobedece a lei que obriga o reconhecimento da mudança na situação jurídica sempre que houver a alteração de determinada situação fática. E o erro de direito, isto é, a falta de reconhecimento de uma situação jurídica tributável não se encontra entre as hipóteses de revisão de lançamento*



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

PROCNIT  
Processo: 030/0010049/2018  
Fls: 434

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

403  
André Luiz Cardoso Pires  
Fiscal de Tributos  
Mat.: 235036-1

de ofício autorizadas pelo art. 149 do CTN” e que, no entanto, “se o reconhecimento da mudança da situação jurídica tributável com base em fatos há muito conhecidos pelo Fisco não permite a revisão de ofício dos lançamentos já efetuados, a modificação em relação aos tributos ainda não lançados é obrigatória e não efetuá-la equivale à desobediência da lei por parte do Fisco que sujeita à responsabilidade funcional dos agentes responsáveis” (fls. 167/168).

Registrou que o próprio sujeito passivo pode declarar ao Fisco os fatos modificativos de sua situação jurídica bem como promover a retificação de declaração anterior. Já o Fisco não está limitado a acatar a situação fática declarada e pode efetuar diligências no intuito de verificar a veracidade das informações prestadas. No entanto, caso seja aceita a declaração do sujeito passivo, a situação fática declarada deve ser considerada na tributação enquanto não houver prova que afaste a presunção de veracidade da declaração, seja esta prova produzida pelo Fisco ou pelo próprio contribuinte (fls. 168/169).

Relatou que neste caso concreto a mudança na situação jurídica do contribuinte foi efetuada com base em planta de retificação e de operações de desinembramento e remembramento aplicadas ao imóvel do impugnante (nº 151) e a outros 3 imóveis contíguos (nºs 177, 185 e 360), sendo que os 4 imóveis pertenciam na época aos coproprietários Maria Antonietta Sá Barreto Lahmeyer e Henry Gaspar Lahmeyer. De acordo com a planta caberia ao imóvel do impugnante toda a extensão da área do morro nela delimitada (fls. 169).

Destacou que os antigos coproprietários apresentaram nos processos nº 16.236 de 1965 e nº 11.422 de 1967, além da planta, outros documentos para demonstrar que tinham propriedade dos lotes em questão bem como para comprovar as respectivas dimensões, sendo que consta às fls. 03 do processo de 1965 uma exigência feita pela Administração, em 08/11/1965, para que se juntasse ao processo o título de propriedade com as dimensões dos terrenos a serem lembrados e que esta foi cumprida no dia 20/12/1965. Desse modo, foram



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 030010049/2021  
Fls: 435

André Luis Cardoso Pires  
Fiscal de Tributos  
Mat.: 235036-1

comprovadas naquele momento a propriedade e as dimensões dos terrenos e as operações de desmembramento e remembramento foram aprovadas. Em seguida, no dia 21/10/1966, o Setor de Averbamento da antiga Divisão de Fazenda do Município fez nova exigência para apresentação de prova de propriedade e para que fosse providenciada a averbação dos prédios que não constavam nos RGI's e tampouco no Cadastro Imobiliário, sendo a exigência cumprida em 30/06/1967, conforme fls. 05v do referido processo, e efetuadas as anotações cadastrais referentes ao desmembramento e remembramento dos imóveis na mesma data (fls. 169/170).

O parecer relatou também que, em 12/07/1967, foi apresentada à Prefeitura nova petição de nº 11.422 de 1967 com o objetivo de aprovar a planta de retificação referente ao remembramento solicitado pelo processo nº 16.236 de 1965, nesta planta de retificação há uma referência à área de terreno pertencente ao imóvel nº 151 que totalizaria 12.547 m<sup>2</sup>. Acrescentou que *"embora a autoridade fazendária em 1967 tenha anotado o remembramento e cancelado as matrículas do IPTU correspondentes aos imóveis cujas áreas foram incorporadas ao de nº 360 da Rua Gavião Peixoto..., as metragens da área dos imóveis declaradas pelos contribuintes à época não foram registradas naquele momento (embora haja, no processo nº 11.422 de 1967, um despacho dizendo claramente que "foram retificadas as metragens")"* (fls. 171/172).

Concluiu que, considerando o conhecimento por parte da Fazenda Municipal acerca da extensão total da área do imóvel, há mais de cinquenta anos, teria sido equivocada a revisão do lançamento do imposto referente ao período de 2013 a 2018 e que *"em relação à manutenção dos lançamentos referentes aos fatos geradores de 2019 a 2020 (que não são objeto da presente impugnação), o entendimento é o de que, tratando-se de informações sobre matéria de fato, as dimensões do lote do imóvel em discussão que se encontravam descritas na planta apresentada em 1967 pelos antigos proprietários do imóvel à Administração Municipal têm presunção relativa de certeza, aplicando-se a elas as disposições contidas no art. 147, caput e § 1º do CTN"* (fls. 173).



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 436

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

402  
André Luiz Cardoso Pires  
Fiscal de Tributos  
Mat.: 235036-1

Afirmou que a controvérsia dos autos não se refere à propriedade do imóvel mas à extensão da área territorial tributável já que tanto o impugnante quanto a autoridade lançadora concordam que o imóvel em discussão é de propriedade do impugnante. Desse modo, o que se discute nos autos é a veracidade ou falsidade do quantitativo total de área territorial considerado no lançamento, ou seja, dos 12.547 m<sup>2</sup> constituídos em grande parte pela área do morro (fls. 174/175).

Com relação à caducidade do remembramento, salientou que esta somente seria relevante para a solução da presente lide na hipótese de se considerar que parte do imóvel nº 177 teria deixado de ter sua área incorporada ao imóvel nº 151 e que, desse modo, a área a este atribuída na planta aprovada não seria aquela que está ali determinada, sendo que neste caso, é fundamental a análise conjunta da situação registral imobiliária dos dois imóveis com o objetivo de verificar se a área original do imóvel nº 151, independentemente da realização do remembramento, já compreendia ou não a área do morro atribuída a ele na planta, ou seja, se *"a planta apresentada à Prefeitura de Niterói pelos antigos coproprietários do terreno teria informações meramente declaratórias de uma situação anterior à autorização do remembramento e não constitutivas de uma situação posterior àquela autorização"* (fls. 177).

Argumentou que a certidão do RGI tem como utilidade principal a comprovação do direito à propriedade do imóvel mas não se trata de instrumento tecnicamente adequado para a comprovação da correção das metragens da área de um imóvel uma vez que se trata de verdade formal que constitui-se em presunção relativa e admite retificação, nos termos do art. 1.247 do CC e dos art. 212 e 213 da Lei de Registros Públicos, sendo o georreferenciamento o meio mais adequado para a obtenção da verdade material (fls. 177/178).

Promoveu a análise da Certidão do RGI do imóvel nº 151, demonstrando suas imprecisões e ambiguidades, concluindo que, apesar delas, o documento não



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 437

402

Andre Luis Cardoso Pires  
Fiscal de Tributos  
Mat.: 235036-1

comprova a falsidade da premissa adotada pela autoridade lançadora no sentido de que o imóvel possuiria 12.547,00 m<sup>2</sup> de área territorial mas que, ao contrário, confirmaria essa premissa ou, no mínimo, não seria capaz de refutá-la (178/181).

Consignou que consta no registro imobiliário do imóvel nº 177 que ele "se confronta aos fundos hoje com a área do morro pertencente ao prédio de nº 151 da Rua Mariz e Barros" e que isso significa que "a despeito de não ter sido averbado o remembramento autorizado pela Prefeitura de Niterói, o imóvel referido nunca teve nenhuma área do morro, mas sempre se confrontou com ela, sendo que, de acordo com o Registro Geral de Imóveis, essa área do morro pertence ao imóvel de propriedade do impugnante independentemente da averbação do referido remembramento". Assinalou também que o texto registral do imóvel de nº 155, que se trata do vizinho do lado direito do imóvel do impugnante, menciona que a "a confrontação atualizada do imóvel na parte dos fundos é com o citado imóvel nº 151 da referida Rua Mariz e Barros" (fls. 182).

Finalizou concluindo que, em virtude das questões discutidas nos autos ultrapassarem os limites do escopo do lançamento complementar e impactarem os lançamentos anuais a partir de 2019, o julgamento desta impugnação deveria ser efetuado conjuntamente com o da impugnação relativa ao exercício de 2019 (fls. 37/38) e ao exercício de 2020 (Processo 030033727/2020 em apenso) e que a solicitação de restituição, em função da matéria, deveria ser apreciada pela Diretora do Departamento de Administração Tributária (fls. 182/183).

Acrescentou que as alterações cadastrais a respeito do uso do imóvel, da categoria da construção, da medida total da área construída e da extensão da testada do lote e sua repercussão em todos os lançamentos (2012 a 2020) deveriam ser mantidas pois seu caráter controverso foi eliminado no decorrer deste processo e que os efeitos tributários das alterações relacionadas à extensão da área do terreno, à sua topografia e à sua pedologia não devem ter aplicação



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 438

403

André Luis Cardoso Pires  
Fiscal de Tributos  
Mat.: 235036-1

relativamente aos exercícios de 2013 a 2018 e devem ser mantidos no que tange aos exercícios de 2019 e 2020 (fls. 184).

A impugnação foi julgada parcialmente procedente em relação ao lançamento complementar (2013 a 2018) e totalmente improcedente em relação aos exercícios de 2019 e 2020, em 17/09/2020, conforme decisão (fls. 210) do Coordenador de Tributação que acolheu o parecer acima resumido.

Em sede de recurso, o contribuinte reitera as alegações da impugnação e afirma não foram juntados aos autos o título legítimo de propriedade e o formal de partilha que os coproprietários teriam apresentado ao Fisco em 1967 e que fariam prova da propriedade da área de 12.547 m<sup>2</sup> (fls. 218).

Argumentou que a decisão de 1ª instância descumpriu o art. 74<sup>9</sup> da Lei nº 3.368/18 uma vez que a exigência impugnada teve como base os art. 145 e 149 do CTN mas a decisão teria determinado um novo enquadramento legal no art. 147 do CTN e isso teria implicado no cerceamento de seu direito de defesa (fls. 220).

Apontou alguns indícios que inviabilizariam a cobrança efetuada pela Fazenda Municipal efetuada com base na atribuição da área de 12.547 m<sup>2</sup> ao imóvel de sua propriedade, quais sejam: a planta apresentada teria inconsistências e estaria caduca, o desmembramento do imóvel nº 177 não teria sido levado a registro no RGI e como consequência a "área do morro" continuaria fazendo parte deste imóvel (fls. 220/221).

Ainda com relação à certidão do RGI do imóvel nº 177 consignou que nela constaria "*claramente que o imóvel nunca foi desmembrado*", que "*o imóvel nunca teve uma área de 12.547 m<sup>2</sup>*", que "*não menciona o título legítimo de propriedade que concede*

<sup>9</sup> Art. 74. A decisão conterá relatório resumido do processo, fundamentos legais e conclusão, devendo referir-se, expressamente, ao auto de infração e notificação de lançamento objeto do processo, bem como às razões de defesa suscitadas pelo impugnante contra a exigência.

Parágrafo único. A decisão poderá ser fundamentada em parecer técnico constante dos autos, desde que nele constem os requisitos estabelecidos no caput.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 439

4033  
André Luiz Cardoso Pires  
Fiscal de Tributos  
Mat.: 235036-1

a propriedade da área do morro ao imóvel de nº 151" e que "deveria apresentar todos os dados exigidos pelo art. 225<sup>10</sup> da Lei nº 6.015/73 para a definição de uma área de terreno" (fls. 221).

Afirmou que "na planta consta que o imóvel de nº 177 da Rua Mariz e Barros seria desmembrado e a área do morro seria anexada, parte ao imóvel do impugnante e parte ao imóvel de nº 360 da Rua Gavião Peixoto" e ainda que "na matrícula do RGI do imóvel de nº 177 da Rua Mariz e Barros consta que o imóvel nunca possuiu a área do morro". Sendo que, se a área do morro não consta na matrícula do imóvel, seria impossível o desmembramento desta área do lote em questão. Acrescentou que o título de propriedade e o formal de partilha esclareceriam se a área do morro pertencia aos coproprietários em 1967 e, conseqüentemente, de qual dos lotes era integrante ou, ainda, se a referida área pertencia a terceiros não envolvidos com a planta e os processos de 1967 (fls. 221/222).

Registrou que o Fisco Municipal deveria ter intimado o titular do Cartório do 9º Ofício a fim de que informasse quem é o proprietário da área do morro, qual é o título legítimo dessa propriedade, porque a área não consta na matrícula do imóvel de nº 151 e quais são a descrição, as medidas perimetrais, a área total, a localização, os confrontantes e as coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores dos limites da área do morro. Complementou dizendo que consta no registro de seu imóvel "as seguintes medidas e confrontações: 9,75 m de largura, 25 m de comprimento e que é limitado ao fundo pelas vertentes" e que esta seria a metragem a ser considerada na cobrança do IPTU no que se refere à área do terreno (fls. 222/223).

<sup>10</sup> Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juizes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário. (Renumerado do art. 228 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 440

404

André Luís de Jesus  
Fiscal de Tributos  
Mat.: 236036-1

Argumentou que o IPTU é um imposto cujo lançamento se dá por ofício da Administração e não por declaração do contribuinte (fls. 225).

Desqualificou o parecer que serviu de base para a decisão de 1ª instância afirmando que o documento não observa que seriam anexados 1.593,95 m<sup>2</sup> da área do morro ao imóvel de nº 350, que não existiria declaração por parte do contribuinte nem na planta nem nos processos de 1967 no sentido de que toda a extensão da área do morro delimitada na planta caberia ao imóvel nº 151 e que, de acordo com a planta, quem teria a área lembrada a outros imóveis seria o imóvel de nº 177 e que não haveria nenhuma prova do objetivo de regularizar a situação imobiliária do nº 151 (fls. 229).

Argumentou que não há comprovação de que foi apresentado título legítimo de propriedade da área de 12.547 m<sup>2</sup> e que a análise efetuada pelo Fisco em 1967 se refere à operação de remembramento das áreas dos imóveis de nºs 177, 185 e 360, sendo que não teria sido adicionada a área em questão ao nº 151 porque os contribuintes não conseguiram provar, à época, a propriedade da área do morro através de um título de propriedade legítimo (fls. 231/232).

Ressaltou que, de acordo com o registrado no processo nº 16.236 de 1965, a proprietária da área do morro seria a Rocha Pinto Engenharia Ltda, já no processo nº 11.422 de 1967 constam Henry Gaspar Lahmeyer e Maria Antonietta Sá Barreto Lahmeyer, sendo que esta inconsistência teria sido desprezada no parecer da 1ª instância (fls. 233). Além disso, consignou que somente foram juntadas as certidões dos imóveis nos 155 e 177 e não foram juntados as dos demais porque nelas constaria que eles fazem fundos com quem de direito ou com as vertentes (fls. 236/237).

Acrescentou que a fiscalização é obrigada por lei, a princípio, aceitar o que consta no registro de imóveis e, com relação ao terreno, deveria efetuar uma vistoria e lançar o IPTU caso o proprietário do imóvel tivesse se apossado de área excedente ao que consta no RGI. Afirmou também que "a área do morro só faria



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 44 404v

André Luis Cardoso Dias  
Chefe de Tributos  
Mat.: 235036-1

parte integrante do imóvel do impugnante após o registro no cartório do registro de imóveis do desmembramento da área do morro do imóvel de nº 177 e remembramento de parte dessa área ao imóvel de nº 151" (fls. 239) e que, por força do art. 225 da Lei nº 6.015/73, se a área do morro fosse de sua propriedade ela constaria na matrícula nº 4478 do RGI (fls. 240).

Com relação às certidões do RGI dos imóveis nos 155 e 177, nas quais consta que os referidos imóveis confrontam nos fundos com o imóvel de sua propriedade, consignou que não consta no Código Civil e tampouco no Código Tributário Nacional que confrontações constantes em imóveis de terceiros teriam qualquer influência sobre a propriedade do imóvel sobre o qual está sendo discutida a exigência do IPTU (fls. 245), sendo que estas informações poderiam, quando muito, servir para que a fiscalização intimasse o oficial do RGI a fim de que esclarecesse a situação e nunca para serem consideradas como prova de propriedade para fins de cobrança do imposto. Registrou também que o imóvel nº 155 realmente faz fundos com o nº 151, mas que o município já cobra o imposto referente a esta área (fls. 246).

Afirmou que as informações da planta seriam insustentáveis, não comprovadas por documentos hábeis e idôneos e que, em virtude disso, a autoridade fazendária não poderia ter lançado no cadastro a área de 12.547 m<sup>2</sup> (fls. 250).

Finalizou afirmando que o Fisco Municipal não conseguiu apresentar provas da ocorrência do fato gerador sobre a área de 12.547 m<sup>2</sup>, que o imóvel é ocupado por um instituto de beleza, que a área edificada era de 336,67 m<sup>2</sup> anteriormente a 2018, que a construção é uma loja, que o revestimento externo é de tinta a óleo e que a testada do lote é de 9 m anteriormente a 2018 (fls. 256).

Após análise preliminar, solicitamos, em 23/12/2020, a realização de diligência a fim de que fossem remetidos à SMF os seguintes documentos:

Pelo 9º Ofício do Registro de Imóveis:



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 442

405

André Luís Cardoso Pires  
Fiscal de Contribuintes  
Mat. 235036-1

• Certidões de inteiro teor, compreendendo a inscrição, registros e averbações, referentes às matrículas dos imóveis nos 147, 151, 155, 159, 163, 165, 169, 171, 177 e 185 da Rua Mariz e Barros e do imóvel de no 360 da Rua Gavião Peixoto.

• Cópia da escritura de compra e venda lavrada em 07/05/2004, em notas do 4º Ofício de Niterói que serviu de base para o R-5-M-4478 e consta como forma de aquisição do imóvel nº 151 da Rua Mariz e Barros por Luiz Carlos Dias Vianna.

Pelo 4º Ofício de Niterói:

• Certidão da Escritura de Compra e Venda referente ao imóvel de nº 151 da Rua Mariz e Barros, lavrada em 07/05/2004, no L 823, fls. 144, ato nº 059 cujo comprador foi Luiz Carlos Dias Vianna.

Em 25/01/2021, o recorrente juntou requerimento afirmando que, por meio do Decreto nº 7.241/95, foi proposta a criação de um parque municipal no denominado "Morro da Pedreira" que corresponderia à área em discussão e que, desse modo, a referida área pertenceria ao Município e solicitou a realização de diligência junto ao Cartório do 9º Ofício, no cadastro de imóveis públicos, na Secretaria de Urbanismo e/ou na Câmara de Vereadores para que fosse confirmada a propriedade do ente municipal (fls. 296/298).

Em 10/03/2021 (fls. 301), foram juntados aos autos os documentos encaminhados pelos cartórios (fls. 302/339).

Após nova análise, solicitamos, em 13/03/2021, a realização de nova diligência para o cartório do 9º Ofício a fim de que prestasse as seguintes informações e encaminhasse os seguintes documentos:

- 1) Esclarecer a origem das informações, ou seja, quando foram averbadas e com base em que documentação, relativas às confrontações dos fundos dos imóveis que constam nas seguintes matrículas:



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 443 405v

André Dias  
Cartório Pires  
Fiscal de Tributos  
Mat.: 235036-7

- Matrícula RGI: 16496 (Rua Mariz e Barros 155): "Sendo certo que a confrontação atualizada do imóvel na parte dos fundos é com o citado imóvel nº 151 da referida Rua Mariz e Barros".
- Matrícula RGI: 4479 (Rua Mariz e Barros 177): "Fundos com quem de direito, hoje área do morro pertencente ao prédio nº 151 da Rua Mariz e Barros".

2) Encaminhar certidões de inteiro teor, compreendendo a inscrição, todos os registros e todas as averbações, com digitalização integral em PDF legível, das seguintes transcrições:

- Transcrição anterior nº 3.982, Livro 3B - 3ª Circunscrição.
- Transcrição anterior nº 17.376, Livro 3M - 3ª Circunscrição.
- Transcrição anterior nº 17.724, Livro 3N - 3ª Circunscrição

A nova resposta se deu de forma incompleta, conforme documentos (fls. 347/360), anexados aos autos em 02/06/2021 (fls. 346), sendo solicitados novos esclarecimentos em 09/06/2021 (fls. 361).

No entanto, antes do deferimento da nova diligência conseguimos, por meio do telefone disponibilizado no e-mail de fls. 347, agendar uma reunião presencial com o tabelião titular do Cartório Sr. Hélio Limoeiro para o esclarecimento das dúvidas e complementação da documentação anteriormente solicitada.

Na reunião realizada às 15h do 14/06/2021, além de prestar os esclarecimentos solicitados, foram disponibilizados pelo Cartório do 9º Ofício as certidões anexadas às fls. 362/387.

Na mesma data, o recorrente encaminhou por e-mail nova petição (fls. 388/392), apontando irregularidades na planta que serviu de base ao lançamento complementar, solicitando a apresentação do original da planta para verificação de autenticidade pelo Instituto de Criminalística Carlos Éboli e a realização de diligência para a constatação da área real de seu imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 444

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

406

André Luís Corrêa Pires  
Fiscal de Tributos  
Matr. 255036-1

É o relatório.

Preliminarmente à análise do mérito, há que se verificar a observância do prazo legal para protocolar o recurso administrativo pela recorrente.

A ciência da decisão de 1ª instância ocorreu em 01/10/2020 (quinta-feira) (fls. 212), como os prazos processuais estavam suspensos em virtude da pandemia de COVID-19 no período compreendido entre os dias 20/03/2020 e 06/11/2020, voltando a fluir no dia 07/11/2020 (sábado), conforme art. 1º do Decreto nº 13.807/2020, e o recurso foi protocolado no dia 29/10/2020, este foi tempestivo.

A análise do recurso de ofício abrange a verificação da correção da determinação de cancelamento da parte do lançamento complementar, considerando que os efeitos tributários das alterações relacionadas à extensão da área do terreno, à sua topografia e à sua pedologia não devem ter aplicação relativamente aos exercícios de 2013 a 2018 uma vez que se tratavam de características do imóvel já conhecidas pelo poder público há mais de 50 anos.

O argumento utilizado para a redução da exigência foi que o Fisco Municipal teria cometido erro de direito ao efetuar os lançamentos anuais desconsiderando uma situação fática já conhecida, ou seja, por estar vinculado à lei quando promove o lançamento, teria involuntariamente desobedecido a lei que obriga o reconhecimento da mudança na situação jurídica sempre que houver a alteração de determinada situação fática que implique modificações na situação jurídica tributável.

Não estando este erro de direito, isto é, a falta de reconhecimento de uma situação jurídica tributável, dentre as hipóteses do art. 149 do CTN que autorizam a revisão de ofício de lançamentos anteriores, o lançamento complementar não poderia ter sido efetuado no que se refere às características já conhecidas pelo Fisco Municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 445

406 v

André Luiz Cardoso Pires  
Secretaria Municipal de Tributos  
Mat.: 235038-1

Em que pese o entendimento do julgador de 1ª instância, deve ser averiguada a origem da irregularidade que deu causa ao erro no lançamento anual de ofício referente ao IPTU pelo Fisco Municipal que se baseou em dados cadastrais equivocados, segundo os quais o imóvel em questão não possuía 12.547,0 m<sup>2</sup> de área territorial, uma vez que, se decorrente de erro de direito, seria vedada a realização de lançamento complementar corretivo, nos termos do art. 146 do CTN.

Entende-se crucial para a solução da questão a diferenciação entre o que a doutrina e jurisprudência conceituam como "erro de fato" e "erro de direito", pois somente com base nessa distinção torna-se possível a verificação da correção do lançamento complementar retroativo.

As expressões "erro de direito" ou "mudança de critério jurídico" vem sendo amplamente empregadas para indicar a circunstância em que houve erro na interpretação ou aplicação da lei, ou ainda, quando o intérprete do comando legal altera seu entendimento, reconhecendo ser equivocada a interpretação anteriormente adotada, ou seja, inodifica os critérios até então utilizados.

Com efeito, as expressões acima também se aplicam aos casos de erro na valoração jurídica dos fatos, isto é, decorrentes da escolha de dispositivo legal equivocado ou não mais aplicável à situação que estiver sendo objeto da análise jurídica.

Vale destacar abalizada doutrina sobre o tema:

*"Se a Administração identifica como correta uma determinada interpretação da norma e depois verifica que esta não é a mais adequada ao Direito, tem o poder-dever de, em nome de sua vinculação com a juridicidade e com a legalidade, promover a alteração de seu posicionamento. Porém, em nome da proteção da confiança legítima, deve resguardar o direito do contribuinte em relação aos lançamentos já*



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

realizados." (RIBEIRO, Ricardo Lodi. *A Proteção da Confiança Legítima do Contribuinte*. RDDT nº 145, out/07, p. 99).

André Luiz  
Fisco de Tributos  
Mar.: 235036-1

Alguns doutrinadores estabelecem diferenças entre as expressões "erro de direito" e "mudança de critério jurídico", sinalizando que a primeira se refere à escolha de dispositivo legal equivocado pelo intérprete, já a segunda se relaciona com a opção por uma outra interpretação também válida do mesmo comando normativo, ou seja, neste caso a interpretação anteriormente adotada não seria necessariamente desacertada.

Vale ressaltar que, de acordo com a jurisprudência dominante, em ambas as hipóteses acima é vedada a revisão do lançamento anteriormente efetuado.

Por outro lado, o "erro de fato" se relaciona com as hipóteses em que um fato inverídico foi considerado na elaboração do lançamento realizado ou algum fato relevante foi ignorado durante o procedimento.

Com efeito, nessas hipóteses não se verifica erro na interpretação da norma legal ou na escolha do dispositivo legal, mas na constatação de que foi apreciado fato inexistente ou equivocado quando da elaboração do lançamento e que essa apreciação imperfeita, independentemente dos motivos que a causaram, acarretaram a inexactidão do lançamento anterior, conforme se depreende da lição de Carlos Alberto de Moraes Ramos Filho:

*"O erro de fato situa-se no conhecimento dos fatos, enquanto simples fatos, independentemente da relevância jurídica que possam ter. Já o erro de direito situa-se no conhecimento da norma, que inclui o conhecimento dos efeitos jurídicos que sua incidência produz. Ocorre o erro de fato quando o Fisco considera no lançamento aspectos diferentes daqueles efetivamente acontecidos." (RAMOS FILHO, Carlos Alberto de Moraes. Limites objetivos à revisibilidade do lançamento no processo administrativo tributário. RDTAPET nº 13, mar/07, p.49).*



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 447

407

Andre Luiz Cardoso Pires  
Fiscal de Tributos  
Mat.: 235036-1

A partir da diferenciação dos conceitos acima, não se vislumbra a ocorrência de erro de direito no caso concreto submetido à análise, uma vez que não se trata de revisão de lançamento causado por interpretação equivocada da legislação, escolha de dispositivo incorreto ou, ainda, mudança nos critérios anteriormente utilizados pelo Fisco.

A nosso ver, considerando-se a inconsistência cadastral referente à área territorial o que ocorreu foi um erro de fato. No entanto, não se tratava de erro de fato que, isoladamente, permitisse a revisão dos lançamentos anteriormente efetuados já que se tratava de informação de que dispunha a Administração Tributária.

Cumprе lembrar que mesmo considerando se tratar de erro de fato, nos termos do art. 149, inciso VIII do CTN, somente restará autorizada a revisão do lançamento quando deva ser apreciado fato não conhecido ou não provado quando da realização do lançamento original, sendo que, neste caso concreto, a área territorial do imóvel já era de conhecimento do Fisco Municipal desde as tramitações dos processos nº 16.236 de 1965 e nº 11.422 de 1967 ocorridas na década de 1960.

Caso semelhante de conhecimento prévio das características cadastrais pelo Fisco Municipal, que tratava das áreas comuns dos edifícios, foi enfrentado pelo Conselho nos autos do processo 030017139/2018 com decisão no sentido de que a revisão dos lançamentos anteriormente efetuados deveria ser afastada por tratar-se de fato conhecido pela autoridade lançadora ainda que quando do cadastramento da edificação as referidas áreas não estivessem incluídas pela legislação como área tributável.

No entanto, diferentemente do julgamento citado acima, no presente caso, além do fato conhecido referente à área territorial, deve-se considerar a existência de fatos desconhecidos pelo Fisco que se referem às alterações promovidas pelo sujeito passivo no imóvel que, diga-se de passagem, eram de comunicação



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

408

André Luis Cardoso Pires  
Fiscal de Tributos  
Mat.: 235036-1

obrigatória à SMF nos termos dos art. 29 e 30 do CTM, quais sejam: o uso, a categoria da construção e a medida total da área construída.

Desse modo, se por um lado o Fisco estava impedido de promover a correção dos lançamentos complementares, considerando-se que nas datas dos fatos geradores (1º de janeiro) de cada exercício deixou de considerar um fato conhecido (área territorial), por outro lado a constatação de novos fatos desconhecidos, relacionados às modificações das características da edificação que impactavam na tributação, impõem a correção do lançamento original tomando-se por base o inciso II do art. 149 do CTN que determina a revisão do lançamento "quando a declaração não seja prestada, por quem de direito, no prazo e na forma da legislação tributária".

Verifica-se o descumprimento da legislação tributária pelo recorrente, conforme os art. 29; art. 30; art. 32 e art. 33 do CTM:

*"Art. 29. O contribuinte fica obrigado a comunicar ao órgão competente, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva ocorrência, os seguintes fatos:*

*(...)*

*III - a mudança de uso do imóvel, bem como a cessação ou alteração das condições que levaram redução do Imposto;*

*(...)*

*V - quaisquer outros fatos que possam afetar a incidência ou cálculo do IPTU".*

*"Art. 30. Os contribuintes do imposto relativo a imóveis nos quais foram construídos prédios, ou acréscimos, reformas ou reconstruções, ficam obrigados a comunicar ao órgão competente as citadas obras quando de sua conclusão, acompanhada de plantas e outros elementos elucidativos".*



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 449

4087

André Luiz Cardoso Pires  
Fiscal de Tributos  
Mat.: 235036-1

*"Art. 32. As construções clandestinas ou não regularizadas, não comunicadas espontaneamente à Fazenda Municipal, sujeitarão o contribuinte à multa no valor equivalente à referência M5, constante do Anexo I".*

*"Art. 33. A não comunicação espontânea à Fazenda Municipal das informações requeridas pelos arts. 29 e 30 sujeitará o contribuinte à multa no valor equivalente à referência M3, constante do Anexo I, excetuando-se os casos em que for aplicável a multa prevista no art. 32" (grifos nossos).*

Com efeito, a combinação dos dispositivos acima com o art. 149, inciso II do CTN nos leva à conclusão incontroversa de que é perfeitamente possível a realização de lançamento complementar pela fiscalização tributária municipal visto que o contribuinte deixou de comunicar à SMF as modificações efetuadas, especialmente, levando-se em conta o princípio geral do direito segundo o qual ninguém pode se beneficiar da própria torpeza.

Se a desconsideração do fato conhecido pelo Fisco se renovou a cada exercício não permitindo a realização de lançamentos corretivos, a descoberta de novo fato ocultado pelo contribuinte permite a revisão dos lançamentos relativa aos exercícios ainda não alcançados pela decadência.

Como a atividade de lançamento é vinculada nos termos do parágrafo único do art. 142 do CTN, a nosso ver, não cabe a realização de lançamento complementar como determinado pela decisão de 1ª instância uma vez que a metodologia prescrita não considera a real situação do imóvel na data do fato gerador.

Considerando-se que a ciência pelo Fisco Municipal dos novos fatos se deu em momento posterior à desconsideração dos fatos conhecidos e como o CTN, uma vez configurada a hipótese permissiva da revisão de ofício, prevista no art. 149, incisos II e VIII, não estabelece nenhum tipo de limitação mas, ao contrário, determina o refazimento dos lançamentos, entende-se que não cabe à autoridade



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 450

409

André Luiz de Barros Pires  
Fazenda de Tributos  
Mat.: 236036-1

revisora a exclusão de nenhum dado cadastral que tenha influência na apuração do valor devido, sob pena de se efetuar um lançamento imperfeito tomando-se por base apenas algumas das peculiaridades do imóvel.

Vale trazer à colação a preciosa lição do tributarista Geraldo Ataliba acerca do caráter unitário do fato imponible:

*“Pois, cada fato imponible é um todo uno (unitário) e incindível e determina o nascimento de uma obrigação tributária. É uma unidade lógica, entidade una, somente identificável consigo mesma. Por mais variados e diversos que sejam os fatos que o integram, como dados ou elementos pré-jurídicos, o fato imponible como tal – ou seja, como ente do mundo jurídico – é uno e simples, irredutível em sua simplicidade, indivisível e indecomponível.*

*Não há, em consequência, dois fatos imponíveis iguais: cada fato imponible só se identifica consigo mesmo e dá nascimento a uma obrigação distinta. Cada fato imponible se subsume inteiramente à hipótese de incidência a que corresponde.*

*Uma hipótese de incidência – enquanto vigor a lei que a contém – pode cobrir milhões de fatos imponíveis. Cada qual será uno e inconfundível com os demais, por mais acentuados que sejam os traços de semelhança que apresentem entre si. Ainda quando as circunstâncias de tempo e lugar sejam as mesmas, bem como os sujeitos e a base imponible, ainda assim, cada fato imponible é uma individualidade. E nesta individualidade estarão todas as características previstas hipoteticamente pela hipótese de incidência a que corresponde”.*

A partir da perspectiva acima, impõe-se a conclusão de que, uma vez autorizada a revisão de um lançamento anteriormente efetuado, o procedimento de retificação deve ser levado a cabo considerando-se os exatos elementos cadastrais existentes na data do fato gerador que deu origem ao lançamento original que se



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 45

403v

Andre Luis Cardoso Pires  
Secretário de Tributos  
Mat.: 235036-1

pretende corrigir, sob pena da revisão se basear em situação ou fato irreal ou ilusório.

Imagine-se, um caso hipotético, no qual a SMF tivesse efetuado, durante o exercício de 2013, uma vistoria em um imóvel residencial, realizando a medição apenas na parte externa da construção, por terem sido os vistoriadores impedidos de adentrar no imóvel pelo proprietário, com a constatação de que a área edificada que constava no cadastro como sendo de 100 m<sup>2</sup> na verdade totalizava 115 m<sup>2</sup> e que, além disso, a testada do terreno em questão tivesse 12m ao invés dos 8m inseridos na base de dados da Secretaria.

Considere que, por um equívoco qualquer, o Auditor Fiscal responsável pela revisão efetuada no mesmo exercício da vistoria (2013), somente tivesse promovido a alteração cadastral relativa à testada do terreno. Suponha ainda que, a partir do exercício de 2014, o contribuinte tenha passado a utilizar a antiga construção residencial com fins comerciais não comunicando a alteração à SMF no prazo de 30 (trinta) dias, conforme determina o CTM e que, no entanto, em 2021, o município tenha efetuado nova vistoria constatando a utilização dada ao imóvel desde 2014 e, além disso, que os 15 m<sup>2</sup> excedentes apurados na primeira visita correspondiam a um banheiro, sendo que, na verdade, a edificação possui duas instalações sanitárias ao invés de uma desde 2013.

Caso os dados fossem considerados separadamente para a realização do lançamento complementar, prevalecendo o entendimento proposto pela decisão de 1ª instância, o referido banheiro seria considerado para fins do número de instalações sanitárias (fato não conhecido) mas não poderia ter a área a ele correspondente (fato conhecido) utilizada na nova revisão referente ao período de 2016 a 2020.

Desse modo, o novo lançamento complementar resultante teria por base um imóvel não-residencial, com área de 100 m<sup>2</sup> e mais de uma instalação sanitária que não corresponderia àquele efetivamente existente na data da ocorrência do



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

416

André Luiz Pinheiro Pires  
Secretário de Tributos  
Mat.: 235036-1

fato gerador, ou seja, tomaria por base um imóvel que nunca existiu no mundo real.

Isso contraria o disposto no art. 142 do CTN que determina que o lançamento é *“o procedimento administrativo tendente a verificar a ocorrência do fato gerador da obrigação correspondente, determinar a matéria tributável, calcular o montante do tributo devido, identificar o sujeito passivo e, sendo caso, propor a aplicação da penalidade cabível”*.

Salvo engano, o dispositivo em questão tem aplicação absoluta e impõe que todos os elementos que porventura influenciem no cálculo do tributo devem ser considerados. Desse modo, caso se esteja diante de uma hipótese autorizativa da revisão do lançamento original, não há margem para a desconsideração de nenhum dos elementos que porventura influenciem no cálculo do montante devido.

Conforme visto anteriormente, o erro de fato consubstanciado na desconsideração das características reais do imóvel que eram de conhecimento do Fisco, isoladamente, não permite a revisão de lançamentos anteriores, mas isso não significa que, com a ocorrência de uma nova hipótese autorizativa da revisão, a Administração pública esteja impossibilitada de promover a correção integral dos lançamentos originais. Assim, entende-se que os lançamentos complementares, efetuados em 15/07/2019 (fls. 50/50v) devem ser integralmente mantidos.

No que se refere ao recurso voluntário, a controvérsia principal consiste na regularidade do procedimento de lançamento efetuado e na verificação da correta área territorial do imóvel.

O recorrente argumenta inicialmente que não constaria nos autos a base legal que autorizaria a alteração da área territorial do imóvel, no entanto, verifica-se que tanto a Notificação de Lançamento emitida inicialmente (fls. 19/19v) quanto a



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 453

410v

André Luis Cardoso Pires  
Mec. de Tributos  
Mat.: 235036-1

Notificação emitida em substituição (fls. 50/50v), após a realização da vistoria no imóvel, consignam expressamente o art. 16<sup>11</sup> do CTM bem como os demais dispositivos legais aplicáveis.

Além disso, consta às fls. 21, uma declaração por ele assinada de que tomou ciência e recebeu cópia do parecer e dos anexos que serviram de base para a realização do lançamento complementar, sem contar as petições anexadas aos autos em 07/01/2019 (fls. 37), 29/04/2019 (fls. 43), 06/08/2019 (fls. 57), 26/08/2019 (fls. 82), 27/09/2019 (fls. 87), 30/09/2019 (fls. 93), 03/10/2019 (fls. 98), 07/10/2018 (fls. 102), 21/11/2019 (fls. 127), 03/12/2019 (fls. 134), 30/12/2019 (fls. 147), 22/06/2020 (fls. 155), 29/10/2020 (fls. 217), 14/12/2020 (fls. 266), 17/12/2020 (fls. 274), 14/01/2021 (fls. 288), 25/01/2021 (fls. 296), 14/06/2021 (fls. 388/392) e 17/06/2021 (fls. 393/394) e as certidões de inteiro teor do processo em 29/07/2019 (fls. 55), 03/10/2019 (fls. 100), 03/12/2019 (fls. 133) e 01/10/2020 (fls. 213).

Desse modo, não há que se falar em cerceamento do direito de defesa uma vez que o contribuinte teve pleno acesso aos autos e aos motivos que levaram à realização do procedimento administrativo e vem participando ativamente de todo o contencioso inaugurado a partir da impugnação por ele protocolada.

Já o argumento de que as medidas que constam no registro imobiliário é que se prestariam à comprovação da propriedade do imóvel bem como de suas dimensões e, conseqüentemente, da área territorial a ser considerada na apuração da base de cálculo do imposto não se sustenta uma vez que, conforme veremos a seguir, não compete ao RGI o estabelecimento das características do imóvel, mas apenas seu registro e, além disso, as informações presentes na certidão do RGI

<sup>11</sup> Art. 16. O lançamento do Imposto é anual e será feito um para cada unidade imobiliária, nos termos do art. 27, com base nos elementos existentes no Cadastro Imobiliário.

Parágrafo único. Enquanto não extinto o direito da Fazenda Municipal poderão ser efetuados lançamentos omitidos ou complementares, estes últimos somente se decorrentes de erro de fato.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 454

454

André Luís Cardoso Pires  
Escritor de Tributos  
CNPJ: 23.503.361-7

(fls. 319/321) referente ao imóvel em discussão se apresentam de forma imprecisa e insuficiente, com termos tais como "fundos com as vertentes" ou "tendo a parte plana 25,00m mais ou menos, de frente a fundos" que por si só não permitiriam a apuração da exata área territorial respectiva.

Por outro lado, a competência para a definição dos requisitos e a concessão das autorizações para parcelamento do solo pertencem aos entes municipais, sendo que o registro no RGI se destina à comprovação da propriedade e, no que se refere às características do imóvel, ao averbamento dos documentos expedidos pelo Município.

Como o presente caso concreto se refere à desmembramento e remembramento de imóveis pertencentes aos mesmos proprietários levado a cabo nos processos administrativos 16.236/1965 e 11.422/1967, com aprovação de projeto em 02/08/1967, de acordo com cópia da planta anexada ao processo 030031154/2019, é necessária a análise da legislação em vigor desde a época da ocorrência dos fatos.

O Decreto-Lei nº 58 de 10/12/1937, que dispunha sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações, determinava:

*"Art. 1º Os proprietários ou co-proprietários de terras rurais ou terrenos urbanos, que pretendam vendê-los, divididos em lotes e por oferta pública, mediante pagamento do preço a prazo em prestações sucessivas e periódicas, são obrigados, antes de anunciar a venda, a depositar no cartório do registro de imóveis da circunscrição respectiva:*

(...)

*§ 1º Tratando-se de propriedade urbana, o plano e planta do loteamento devem ser previamente aprovados pela Prefeitura Municipal, ouvidas, quanto ao que lhes disser respeito, as autoridades sanitárias e militares" (grifos nossos).*



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 455 411 ✓

André Luís Cardoso Pires  
Fiscal de Tributos  
Mat.: 235036-1

O art. 3º das disposições transitórias do mesmo diploma legal, prescrevia:

*“Art. 3º A mudança de numeração, a construção, a reconstrução, a demolição, a adjudicação, o desmembramento, a alteração do nome por casamento ou desquite serão obrigatoriamente averbados nas transcrições dos imóveis a que se referirem, mediante prova, a crédito do oficial do registro de imóveis”.*

Já o art. 28 do Decreto-lei nº 3.079 de 15/09/1938, que regulamentava o anterior, dispunha:

*Art. 28 A mudança de numeração, a construção, a reconstrução, a demolição, a edificação e o desmembramento dos imóveis referidos no artigo anterior, bem como a alteração do nome do seu proprietário, por casamento ou desquite, serão obrigatoriamente averbados nas transcrições dos imóveis a que disserem respeito.*

*Parágrafo único. A prova da mudança de numeração, da construção, da reconstrução, da demolição, da edificação e do desmembramento será feita mediante certidão da Prefeitura Municipal. Tratando-se de alteração do nome por casamento ou desquite, a prova consistirá, exclusivamente, em certidão do registro civil. (grifos nossos).*

Com efeito, desde a época do desmembramento em questão, a responsabilidade pela identificação e definição das áreas dos terrenos urbanos era do ente municipal conforme se verifica pela simples leitura dos dispositivos acima.

Posteriormente essa competência foi mantida com a promulgação da Lei nº 6.766/79 que já em seu primeiro artigo determina:

*Art. 1º. O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.*

*Parágrafo único - Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao*



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 456

412

André Luís Cardoso Pires  
Fiscal de Tributos  
Mat.: 235036-1

*parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.*

No Município de Niterói, desde 1970, por meio da Deliberação nº 2.705 de 01/07/1970, que institui o Código do Planejamento Urbano e de Obras, é obrigatória a aprovação pelo órgão correspondente para o parcelamento ou anexação de áreas de terrenos conforme abaixo:

TÍTULO III  
DO TERRENO E DAS EDIFICAÇÕES  
CAPÍTULO I  
DO TERRENO

*OBJETIVO - Orientar a divisão de terrenos, regulando formas e grandezas que atendam às exigências da edificação, prevendo regiões tranquilas e saudáveis no resultado da sua multiplicação.*

SEÇÃO I  
CONDIÇÕES GERAIS

*Art. 136. O parcelamento ou a anexação de áreas de terrenos por pessoa física ou jurídica, por concessionários ou permissionários de serviços públicos, bem como os oriundos de decisão judicial, só poderão ser efetuados após aprovação pela municipalidade.*

*Parágrafo único. Embora satisfazendo o estabelecido neste código, qualquer projeto de parcelamento ou de anexação poderá ser recusado ou alterado, total ou parcialmente pela municipalidade, tendo em vista o planejamento municipal sobre:*

- 1 - o turismo;*
- 2 - o desenvolvimento da região;*
- 3 - a defesa das reservas naturais;*
- 4 - a defesa dos aspectos paisagísticos e panorâmicos.*

Essa histórica prerrogativa municipal também foi preservada quando da promulgação da Lei nº 13.465/2017, que dispõe, dentre outros assuntos, sobre a



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 457

412v

André Luiz Cardoso Pires  
Fiscal de Tributos  
Mat.: 235036-1

regularização fundiária dos núcleos urbanos informais e manteve na competência do ente local a expedição da Certidão de Regularização Fundiária<sup>12</sup>.

Desse modo, ao contrário do que afirma o recorrente, resta inequívoca a competência do município para a definição da área territorial correspondente ao lote em questão, cabendo ao tabelião responsável apenas o registro e averbação das informações expedidas pela Administração Municipal.

Com relação à propriedade do imóvel, a partir da análise da certidão do RGI, constata-se que o recorrente é o proprietário do imóvel desde 20/01/2005, data do registro da operação de compra e venda celebrada entre Nely da Silva Guedes e seu marido Justino Teixeira Guedes e o recorrente Luiz Carlos Dias Vianna. Desse modo, a partir da mencionada data, ele é o contribuinte do imposto cuja base de cálculo deve ser apurada com base nos registros que integram o cadastro municipal e que somente devem ser desconsiderados caso haja prova de sua incorreção.

A afirmação do recorrente no sentido de que se o parcelamento aprovado pela secretaria municipal competente não foi levado a registro, este não poderia ser considerado para fins de apuração da base de cálculo do imposto, também não se sustenta uma vez que esta interpretação nos conduziria à conclusão

<sup>12</sup> Art. 11. Para fins desta Lei, consideram-se:

(...)

V - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

(...)



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 458

433

André Luís Cardoso Pires  
Diretor de Tributos  
Mat.: 235036-7

equivocada que somente teriam efeitos tributários as alterações cadastrais efetuadas pela municipalidade após o registro ou a averbação junto ao RGI.

Seria o mesmo que dizer que, mesmo após a concessão de um habite-se, a Fazenda Pública Municipal somente poderia promover a cobrança do imposto correspondente após a averbação da respectiva certidão pelo RGI competente. Esse entendimento contrariaria o disposto no art. 118<sup>13</sup> do CTN, segundo o qual a exação tributária deve incidir independentemente da legalidade, validade ou até mesmo da licitude do ato praticado ou constatado. A prevalecer tal ponto de vista, o ente estatal estaria impedido de tributar construções irregulares que não podem ser objeto de averbação junto ao registro imobiliário? A resposta correta a esta indagação certamente não deve resultar no beneficiamento daqueles que constroem ao arrepio dos ditames legais.

Verifica-se que, em 25/10/1965, foi protocolado um processo administrativo sob o nº 16.236, no qual a sociedade Rocha Pinto Engenharia Ltda solicitava o desmembramento do imóvel nº 177 da Rua Mariz e Barros e remembramento de uma parte ao nº 151 da Rua Mariz e Barros e do restante e do nº 185 ao nº 360 da Rua Gavião Peixoto, sendo a petição inicial assinada por Henry Gaspar Lahmeyer que era um dos proprietários dos imóveis (fls. 02 do processo 16.236/65).

Em 08/11/1965, consta exigência no sentido de que fosse juntado aos autos o título de propriedade com dimensões dos terrenos a serem lembrados, sendo que, em 20/12/1965, consta a informação do comparecimento do interessado

<sup>13</sup>Art. 118. A definição legal do fato gerador é interpretada abstraindo-se:

- I - da validade jurídica dos atos efetivamente praticados pelos contribuintes, responsáveis, ou terceiros, bem como da natureza do seu objeto ou dos seus efeitos;
- II - dos efeitos dos fatos efetivamente ocorridos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 459

413 ✓

André Luis Cordeiro  
Fazenda e Tributos  
Mat.: 235036-1

com anexação de certidão contendo os dados solicitados (fls. 02v do processo 16.236/65).

Houve a aprovação do pedido de desmembramento e remembramento na mesma data (fls. 03 do processo 16.236/65), com taxação, extração de licença, pagamento e o processo foi encaminhado para a Fazenda Municipal para averbamento das informações em 15/03/1966 (fls. 03v e 04 do processo 16.236/65).

No dia 04/04/1966, consta despacho com o seguinte teor: *"Em face da planta de remembramento os imóveis 177 e 185 da Rua Mariz e Barros tiveram suas inscrições canceladas e passaram a constituir uma só propriedade autônoma com o imóvel 360 da Rua Gavião Peixoto, inscrito sob o nº 5.963. O imóvel 151 da Rua Mariz e Barros está inscrito sob o nº 7.409"* (fls. 04v do processo 16.236/65).

Houve solicitação de que fossem citadas as inscrições dos imóveis 177 e 185 para que fossem canceladas e anexadas à inscrição 5.963, em 22/04/1966 (fls. 04v do processo 16.236/65) e o esclarecimento, no dia 28/04/1966, no sentido de que *"os imóveis 177 e 185 da rua Mariz e Barros estavam inscritos respectivamente sob os nºs 7.416 e 7.417, que foram cancelados em 04/04/1966"* (fls. 05 do processo 16.236/65).

No dia 21/01/1966, foram feitas novas exigências para que fosse apresentado o título de propriedade dos prédios e providenciado o averbamento dos prédios (fls. 05 do processo 16.236/65).

Consta o cumprimento das exigências em 30/06/1967 e a informação de que foi efetuado o desmembramento e remembramento com anotação na ficha em 30/06/1967 (fls. 05v do processo 16.236/65).

No dia 27/07/1967, foi protocolado novo processo administrativo sob o nº 11.422, por meio do qual os proprietários dos imóveis 151, 177 e 185 da Rua Mariz e Barros e 360 da Rua Gavião Peixoto, solicitaram a aprovação de uma nova planta de retificação do remembramento dos imóveis que havia sido aprovado



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 460

414

André Luiz Cardoso Pires  
Escritor de Tributos  
Mat.: 235036-7

no processo 16236/65, sendo juntados aos autos o formal de partilhas e a escritura de compra e venda (fls. 02 do processo 11.422/67).

O processo anterior (16236/65) foi anexado ao novo em 02/08/1967, foi aprovada a planta de retificação em 02/08/1967 e o processo foi encaminhado para taxaço e extraço de licença, sendo o processo encaminhado para a SMF em 03/08/1967 (fls. 04/05 do processo 11422/67).

Na mesma data, consta despacho com o seguinte teor: "*Nesta data foram retificadas as metragens*" (fls. 05 do processo 11422/67).

Não restam dúvidas, com base nos documentos acostados aos autos e na análise da legislação aplicável, que a área territorial do imóvel de nº 151 da Rua Mariz e Barros totaliza 12.547,0 m<sup>2</sup> que é a que consta, de maneira expressa e inequívoca, no último projeto aprovado pelo Município de Niterói.

Parte desta área foi desmembrada do imóvel 177, a partir de solicitação efetuada pelos proprietários dos imóveis à época, que seguiu todos os trâmites aplicáveis nos órgãos municipais competentes.

Observa-se também que os registros dos processos administrativos conferem com as observações efetuadas no Livro de Implantação de Inscrições da SMF, conforme cópias às fls. 208 e 209, onde consta expressamente que os imóveis 177 e 185 da Rua Mariz e Barros foram anexados ao imóvel 360 da Rua Gavião Peixoto.

O cadastro municipal também reflete a mesma situação fática, sendo que as inscrições 007.416-1 e 007.417-9, correspondentes aos imóveis 177 e 185 da Mariz e Barros, foram baixadas na época da aprovação do projeto de desmembramento e remembramento por terem sido anexadas ao imóvel 360 da Gavião Peixoto que possui a inscrição 005.963-4.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 46

414  
Anaete Leite Cardoso Pires  
Fiscal de Tributos  
Mat.: 235036-1

No entanto, apesar da informação de que haviam sido retificadas as metragens que consta no despacho às fls. 05 do processo 11422/67, as áreas territoriais lançadas nas inscrições 007.409-6 (nº 151) e 005.963-4 (nº 360) do cadastro imobiliário não correspondiam àquelas consignadas na planta aprovada naquele exercício. Desse modo, constatada a irregularidade, foi promovida a correção dos dados cadastrais e a respectiva revisão dos lançamentos por meio do presente processo administrativo para o imóvel de nº 151 e do processo nº 030010047/2018 para o imóvel de nº 360.

Desse modo, apesar de restar claro que a competência para a apuração da área territorial dos imóveis pertence ao Município e não ao tabelião responsável pelo RGI, com o objetivo de identificar o histórico das alterações efetuadas no RGI e verificar a existência de eventuais divergências entre os registros efetuados e as informações que constam no cadastro municipal, de modo a esclarecer melhor os fatos e auxiliar os conselheiros a formar seu convencimento de maneira mais precisa, a partir da análise da cópia da planta anexada às fls. 11/13, que serviu de base para a retificação da área territorial e tendo em vista que a área territorial em discussão abrange exatamente a porção de terras situada aos fundos dos imóveis, solicitamos, em 23/12/2020 (fls. 284), a realização de diligência para a juntada das certidões de inteiro teor de todos imóveis abrangidos pela citada planta e da escritura de compra e venda relativa ao imóvel em litígio.

Deve-se ressaltar que, conforme afirmado acima, o objetivo da diligência foi a apuração de eventuais discrepâncias entre as informações do cadastro municipal e as que integram as matrículas dos imóveis envolvidos bem como os equívocos porventura ocorridos, no entanto, a identificação de eventuais divergências somente teriam o condão de modificar as informações do cadastro municipal e os lançamentos tributários delas decorrentes que, conforme visto anteriormente, se originam de procedimentos regulares levados a cabo pelos órgão competentes, na hipótese de se comprovar que a solicitação de desmembramento e remembramento tivesse sido efetuada por pessoa sem poderes para tal, ou seja,



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 462

415  
André Luís Cardoso Pires  
Fisco de Tributos  
Mat.: 235036-7

que não se revestisse da condição de proprietária dos imóveis envolvidos na época da protocolização do projeto.

A resposta à solicitação do dia 23/12/2020 (fls. 302/343), juntada aos autos em 10/03/2021 (fls. 301), resultou nas seguintes informações:

- Escritura de compra e venda (fls. 302/304) do imóvel da Rua Mariz e Barros nº 151, lavrada no 4º Ofício de Niterói, celebrada entre Nely da Silva Guedes e Justino Teixeira Guedes e o recorrente, em 07/05/2004, pelo preço de R\$ 80.000,00, que apenas menciona que o imóvel encontra-se descrito no RGI da 3ª Circunscrição, no livro 2ª-8, as folhas nº 154, na Matrícula nº 4478 e não especifica de maneira detalhada as dimensões do imóvel em questão:

dito: Iq)-Que, os Outorgantes Vendedores são senhores e legítimos possuidores do Imóvel constituído pelo PREDIO No. 151-(CENTO E CINQUENTA E UM), com frente para a RUA MARIZ E BARROS, no 3o Subdistrito do 1o Distrito deste Município, devidamente descrito e caracterizado no Registro Geral de Imóveis da 3a Circunscrição desta Cidade, no Livro 2A-8, as Folhas no. 154, na Matrícula no. 4478; IIq)-Que, o Imóvel

- Certidão do imóvel da Rua Mariz e Barros 147 (Inscrição IPTU: 007.408-8 e Matrícula RGI: 20.916 de 19/02/1999), que possui fundos com quem de direito (fls. 317/318):





PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

André Luiz de Barros Pires  
Escritor de Tributos  
Mat.: 235036-1

MATRÍCULA	FICHA
4478	1

**CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 4478, VINDA DE FLS. 154 DO LIVRO 2A-8.**

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Prédio nº 151, à rua Mariz e Barros, nº 3º Subdistrito do 1º distrito deste Município, dividido em diversos cômodos, inscrito na PMN sob o nº 007.409-6, e o respectivo terreno próprio medindo 9,75m com fundos até as vertentes, tendo à parte plana 25,00m mais ou menos, de frente à fundos, confrontando dos lados com o Espólio e fundos com quem de direito, e, hoje de um lado com o prédio de nº 147, do outro com o de nº 155, ambos da rua Mariz e Barros, e nos fundos com as vertentes. Transcrição anterior nº 3982, fls. 250, de Lº 3-78, 3ª Circunscrição. **PROPRIETÁRIO:** LUIZ CARLOS DIAS VIANNA, brasileiro, separado judicialmente, funcionário público, portador da identidade nº 308.948, expedida pelo M.M., inscrito no CPF sob o nº 607.697.507-83, residente e domiciliado na rua Tiradentes, nº 199, aptº 502. **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Escritura de compra e venda lavrada em 07/05/04, em notas da 4ª Ofício de Niterói-RJ, no Lº 823, fls. 144, ato nº 059, registrada sob o R-5-M-4478. Niterói-RJ, 24 de Julho de 2018. Escrivente: *[Assinatura]*, Oficial Substituta.

- Certidão do imóvel da Rua Mariz e Barros 155 (Inscrição IPTU: 007.410-4 e Matrícula RGI: 16.496 de 11/01/1989), na qual consta a observação: "sendo certo que a confrontação atualizada do imóvel na parte dos fundos é com o citado imóvel nº 151 da referida Rua Mariz e Barros" (fls. 322/325):

LIVRO N.º 2 F - 6

**MATRÍCULA N.º 16.496-11** de janeiro de 1989. **IMÓVEL**-Rua Mariz e Barros nº 155, com prestando prédio de dois pavimentos, próprio para residência, dividido em diversos cômodos, inscrito na EMF sob nº 007.410, no 3º sub-distrito do 1º distrito deste município e seu respectivo terreno que mede 9,37m de largura na frente, para a rua Mariz e Barros, igual largura nos fundos, onde confronta com quem de direito, por 12,60m de um lado e 14,10m do outro; confrontando de um lado com o prédio 151 e de outro lado com o prédio 159, ambos da mesma rua; sendo certo que a confrontação atualizada do citado imóvel na parte dos fundos é com o citado imóvel 151 da referida rua Mariz e Barros. **PROPRIETÁRIOS**-Luiz Picone, médico e sua mulher Eglatine Chaves Picone, funcionária pública estadual aposentada, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, CPF 014.025.797-72, identidades 15.687 e 12.808 do IEF, residentes nesta cidade, à rua Mariz e Barros 155. **Transcrição anterior nº 17.724, fls. 24, Lº 3-N, 3ª Circunscrição, Niterói, 11 de janeiro de 1989.** *[Assinatura]* Técnico Judiciário Juramentado. Oficial: R-1-M-16.496 - (HEBRANCA) - 11 de janeiro

Carat. 450/1000  
Tela: 121 2614-8892  
211236

CPF subscritor matrícula



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 0300100416/2021  
Fls: 465

André Luis Cardoso Pires  
Tribunais  
Niterói - 235036-1

- Certidão do imóvel da Rua Mariz e Barros 159 (Inscrição IPTU: 007.411-2 e Matrícula RGI: 14.479 de 03/03/1986), que possui fundos com o imóvel à Rua Gavião Peixoto, 360 (fls. 326/328):

LIVRO N.º 2 E - 9 REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º 14.479-03 de março de 1986. ~~IMÓVEL~~ Rua Mariz e Barros nº 159, inscrito na EMF sob nº 007411-2, compreendendo prédio residencial, dividido em diversos cômodos, no 3º sub distrito do 1º distrito deste município e o respectivo terreno / que mede 9,70m de largura na linha da frente, 13,00m de largura nos fundos, confrontando com o imóvel à rua Gavião Peixoto 360, por 29,00m de extensão, mais ou menos, de frente a fundos, pelo lado direito, a confrontar com o prédio 155 da dita rua Mariz e Barros, sendo que o lado esquerdo constituído de uma linha quebrada de 3 segmentos, dos quais o primeiro é o alinhamento da citada rua, mede 15,60m, / mais ou menos, medindo o segundo 5,70m e o terceiro 9,00m, confrontando com o prédio 163, também da mesma rua. ~~PROPRIETÁRIA~~ Vera Cerqueira, portuguesa, viúva do lar. CPF 097.928.097-04, identidade 3001380 no SER, residente à rua Silva Martins 24/1211. Transcrição anterior nº 17.376, de 23 de 1º de 3ª Circunscrição, Niterói, 03 de / março de 1986. Técnico Judiciário Juramentado. // ~~03 de março de 1986~~ - R.H. 14.479. - (AQUISIÇÃO) - 03 de março de 1.986. //

- Certidão do imóvel da Rua Mariz e Barros 163 (Inscrição IPTU: 7412-0 e Matrícula RGI: 1.745 de 16/09/1976), que possui fundos com terreno do mesmo prédio 159 e terreno de Henry Gaspar Lahmeyer ou sucessores (fls. 313/316):

Livro 2-5 Registro de Imóveis - Registro Geral

Matrícula nº 1.745 - 16 de setembro de 1976. Imóvel - Prédio residencial nº 163 - e Rua Mariz e Barros, no 3º sub distrito do 1º distrito do Município, dividido em vários cômodos, inscrita na EMF sob nº 1412, e seu respectivo terreno medindo 14,10 de largura na parte de frente a fundos, pela face direita, na frente, por uma linha quebrada de 3 segmentos, medindo 15,60m de extensão de frente a fundos, 5,70m na linha inscrita e 9,00m de frente a fundos, pelo lado esquerdo, confrontando com o prédio 159 da dita rua Mariz e Barros, sendo que o lado esquerdo constituído de uma linha quebrada de 3 segmentos, dos quais o primeiro é o alinhamento da citada rua, mede 15,60m, mais ou menos, medindo o segundo 5,70m e o terceiro 9,00m, confrontando com o prédio 163, também da mesma rua. ~~PROPRIETÁRIA~~ Vera Cerqueira, portuguesa, viúva do lar. CPF 097.928.097-04, identidade 3001380 no SER, residente à rua Silva Martins 24/1211. Transcrição anterior nº 17.376, de 23 de 1º de 3ª Circunscrição, Niterói, 03 de / março de 1986. Técnico Judiciário Juramentado. // ~~03 de março de 1986~~ - R.H. 1.745. - (AQUISIÇÃO) - 16 de setembro de 1976. Trans



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

André Luis Cardoso Pires  
Fiscal de Tributos  
Mat.: 235036-1

**CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 1745, VINDA DE PLS. 175 DO LIVRO 2-5.**

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Prédio residencial nº 163, situado na rua Mariz e Barros, no 3º Subdistrito de 1º distrito deste Município, dividido em vários cômodos, inscrito na PMN sob o nº 007.412-0, e seu respectivo terreno medindo 14,33m de largura na frente, 15,003m de frente à fundos pelo lado direito, nos fundos por uma linha quebrada de 3,90m na faixa de servidão, 0,90m na direção de frente à fundos, 12,04m na linha inclinada e 1,70m na face da pedreira e 23,97m de frente a fundos, pelo lado esquerdo, confrontando pelo lado esquerdo com o prédio nº 165, pertencente a Caixa de Construções de Casas para o pessoal do Ministério da Marinha, do lado direito com o prédio nº 159 de José Cerqueira e nos fundos com terreno do mesmo prédio nº 159 e terreno de Henry Gaspar Lahmeyer ou sucessores. Transcrição anterior nº 1s.084, fls. 146, do Lº 3- "O", 3ª Circunscrição. **PROPRIETÁRIA:** ASSOCIAÇÃO DA IGREJA METODISTA, com sede na Avenida Piaçanguaba, nº 3.031, Planalto

- Certidão do imóvel da Rua Mariz e Barros 165 (Inscrição IPTU: 007.413-8 e Matrícula RGI: 23.694 de 23/08/2005), que possui fundos com quem de direito (fls. 329):

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Prédio residencial nº 165, situado à rua Mariz e Barros, nº 165, no 3º Subdistrito de 1º distrito deste Município, inscrito na PMN sob nº 005659-8, dividido em: 02 salas, 3 quartos, copa, cozinha e banheiro, quintal com tanque e WC de empregada e o seu terreno próprio medindo 5,00m de frente e fundos, por 25,00m de extensão, confrontando de um lado com o prédio nº 163 de Miguel da Silva Leal, do outro com o nº 169 de Alciria das Almeida e fundos com quem de direito. - Transcrição anterior nº 14.405, fls. 299, do Lº 3- "O", 3ª Circunscrição. **PROPRIETÁRIO:** BICHARA CURY, libanes, comerciante, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº 315/77, com OSILEIA CURY, inscrito no CPF sob nº 007.885.57-04, residente nesta cidade, Niterói, 25 de agosto de 2.005. *Handwritten signature: Bichara Cury*

OBS: Consta a inscrição municipal equivocada no RGI (005.659-8) uma vez que a correta é 007.413-8.

- Certidão do imóvel da Rua Mariz e Barros 169 (Inscrição IPTU: 007.414-6 e Matrícula RGI: 23.256 de 19/05/2004), que possui fundos com quem de direito (fls. 330/331):



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 467

417

André Luís  
Fisco de Tributos  
Mat: 235030-7

MATRÍCULA Nº. 23.256 - 19 de maio de 2004: IMÓVEL - Prédio residencial situado na rua Mariz e Barros nº 169, no 3º subdistrito do 1º distrito deste Município, inscrito na EM sob nº 007.414-6, dividido em varanda, 2 salas, 3 quartos, banheiro, passagem, cozinha e seu respectivo terreno próprio medindo 8,00m de largura na frente e nos fundos, por 26,00m de frente a fundos, confrontando-se pela frente com a rua Mariz e Barros, por um lado com o prédio nº 165, por outro com o de nº 171, ambos da mesma rua e pelos fundos com quem de direito: FEDERICASSIO - Milton de Irmos Casarço, brasileiro, solteiro, maior, portador do CPF nº 009.304.297-04, residente na rua Mariz e Barros nº 169, nesta cidade. Transcrição anterior nº 8909, fls 98, 1º 3-F, 3ª Circunscrição, Niterói, 19 de maio de 2004. Substituto, artigo 20, §. 1º, 2º e 4º da Lei 8.935/94: Marcelo de Jesus - Responsável pelo Expediente.

- Certidão do imóvel da Rua Mariz e Barros 171 (Inscrição IPTU: 007.415-3 e Matrícula RGI: 19.838 de 22/09/1995), que possui fundos com propriedade de Henrique Gaspar Lahmeyer ou sucessores (fls. 330/331):

MATRÍCULA Nº. 19.838-22 de setembro de 1.995. IMÓVEL - Prédio residencial situado à rua Mariz e Barros, no 3º subdistrito do 1º distrito deste Município, dividido em diversos cômodos, inscrito na PMN sob nº 007.415-3 e seu respectivo terreno próprio, medindo: 8,60ms de largura na frente, a mesma largura nos fundos, por 26,30ms de frente a fundos, confrontando na frente com a rua Mariz e Barros, de um lado com o prédio nº 169 de Maria Antonieta Sã Barreto Lahmeyer ou sucessores, por outro lado com o prédio nº 177 de Maria Antonieta Sã Barreto Lahmeyer ou sucessores e fundos com propriedade de Henrique Gaspar Lahmeyer ou sucessores. PROPRIETÁRIOS: ABRAHÃO FRANCISCO MARQUES despachante e sua mulher MARILIA BENEVENTO MARQUES, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, inscritos no CPF sob nº 007.129.657-24, residentes e domiciliados à rua Mariz e Barros, nº 177, nesta cidade. Transcrição anterior nº 21.089, 3ª Circunscrição, Niterói, 22 de setembro de 1.995. Substituta (Art. 20, §1º, 2º, 4º da Lei 8.935/94) Marcelo de Jesus - Oficial. Av. 1-H. 19.838 - (SEPARAÇÃO COM-)

- Certidão do imóvel da Rua Mariz e Barros 177 (Inscrição IPTU: 007.416-1 e Matrícula RGI: 4.479 de 08/05/1978), na qual consta a observação: "fundos com quem de direito, hoje área do morro pertencente ao prédio nº 151 da Rua Mariz e Barros" (fls. 310/312):



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 468

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

418  
André  
Cardoso Pires  
Tribunais  
Mat.: 236036-1

**Livro 2 A - 9 Registro de Imóveis - Registro Geral** Fl. 155  
Ano: 1918

Matrícula N.º 4479, de 08 de maio de 1918. Imóvel situado na Rua Mariz e Barros, no 3.º qto. do distrito de Niterói, do Município de Niterói, com sala, 3 quartos, cozinha, banheiro, externamente tanque e wc para empregada e área para tanque, inscrito na matrícula n.º 005.963-4, no alinhamento da rua, confrontando de um lado com o prédio de n.º 171, do outro com fundos de prédio de n.º 185 da mesma rua e fundos de casa particular do prédio de n.º 181 da Rua Mariz e Barros. Proprietário Maria Julianna de Sá Barros Bahayga, já falecida, que era proprietária do prédio de n.º 181 da Rua Mariz e Barros, viúva de Joaquim de Sá Barros, viúva de Henrique Gomes Bahayga e residia nesta cidade, na Rua Mariz e Barros, n.º 151. Henrique Gomes Bahayga, falecido, casado com Juacy de Sá Barros Bahayga, inscrito na matrícula n.º 005.963-4, no alinhamento da rua, confrontando de um lado com o prédio de n.º 171, do outro com fundos de prédio de n.º 185 da mesma rua e fundos de casa particular do prédio de n.º 181 da Rua Mariz e Barros. Transcrição anterior n.º 3982, fls. 240, L.º 3-B, 3.ª Circunscrição. PROPRIETÁRIO: ESSO BRAS LITRO DE PETRÓLEO S/A, com filial na cidade do Rio de Janeiro, na Rua Parayzo, n.ºs 8 e 12, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.098.700. Niterói - RJ, 01 de Abril de 2013. Escrevente Oficial Substituta.

MATRÍCULA		FICHA		NITERÓI - RJ	
4479		1			
CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA N.º 4479, VINDA DE FLS. 155 DO LIVRO 2A-9.					
<p><b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:</b> Prédio n.º 177 situado na Rua Mariz e Barros, no 3.º Subdistrito do 1.º distrito deste Município, dividido em varanda ao lado, sala, 3 quartos, cozinha, banheiro, externamente tanque e wc para empregada e área para tanque, inscrito na matrícula n.º 005.963-4, no alinhamento da rua, confrontando de um lado com o prédio de n.º 171, do outro com fundos do prédio n.º 185 da mesma rua e fundos com quem de direito, hoje área de morro pertencente ao prédio de n.º 181 da Rua Mariz e Barros. Transcrição anterior n.º 3982, fls. 240, L.º 3-B, 3.ª Circunscrição. PROPRIETÁRIO: ESSO BRAS LITRO DE PETRÓLEO S/A, com filial na cidade do Rio de Janeiro, na Rua Parayzo, n.ºs 8 e 12, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.098.700. Niterói - RJ, 01 de Abril de 2013. Escrevente Oficial Substituta.</p>					

- Certidão do imóvel da Rua Mariz e Barros 185 (Inscrição IPTU: 005.963-4 e Matrícula RGI: 4.480 de 08/05/1978), que possui fundos com prédio 177 da Rua Mariz e Barros (fls. 306/309):

**Livro 2 A - 0 Registro de Imóveis - Registro Geral** Fl. 155  
Ano: 1918

Matrícula N.º 4480, de 08 de maio de 1918. Imóvel situado na Rua Mariz e Barros, no 3.º qto. do distrito de Niterói, do Município de Niterói, com sala, 3 quartos, cozinha, banheiro, externamente tanque e wc para empregada e área para tanque, inscrito na matrícula n.º 005.963-4, no alinhamento da rua, confrontando de um lado com o prédio de n.º 171, do outro com fundos de prédio de n.º 185 da mesma rua e fundos de casa particular do prédio de n.º 181 da Rua Mariz e Barros. Proprietário Maria Julianna de Sá Barros Bahayga, já falecida, que era proprietária do prédio de n.º 181 da Rua Mariz e Barros, viúva de Joaquim de Sá Barros, viúva de Henrique Gomes Bahayga e residia nesta cidade, na Rua Mariz e Barros, n.º 151. Henrique Gomes Bahayga, falecido, casado com Juacy de Sá Barros Bahayga, inscrito na matrícula n.º 005.963-4, no alinhamento da rua, confrontando de um lado com o prédio de n.º 171, do outro com fundos de prédio de n.º 185 da mesma rua e fundos de casa particular do prédio de n.º 181 da Rua Mariz e Barros. Transcrição anterior n.º 3982, fls. 240, L.º 3-B, 3.ª Circunscrição. PROPRIETÁRIO: ESSO BRAS LITRO DE PETRÓLEO S/A, com filial na cidade do Rio de Janeiro, na Rua Parayzo, n.ºs 8 e 12, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.098.700. Niterói - RJ, 01 de Abril de 2013. Escrevente Oficial Substituta.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

André Luis Cavalcanti Pires  
Fiscal de Tributos  
Mat.: 230036-1

MATRÍCULA	FICHA
4480	1

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 4480, VINDA DE FLS. 155 DO Lº 2A-0.

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Prédio nº 185, à rua Mariz e Barros, no 3º Subdistrito do 1º distrito deste Município, dividido em hall de entrada, duas salas, três quartos, copa, cozinha, banheiro, área e W.C., inscrito na FHM sob nº 005383-4 e seu respectivo terreno medindo 6,50m de largura por 21,00m de frente a fundos pela rua Mariz e Barros, confrontando por um lado com prédio de nº 360 do rua Gavião Peixoto e fundos com o prédio de nº 177 da rua Mariz e Barros. Transcrição anterior nº 3982, Fls. 250, Lº 6-B, 3ª Circunscrição. PROPRIETÁRIO: ESSO BRASILEIRO DE PETRÓLEO S/A, com filial na cidade do Rio de Janeiro, na rua Parero, nºs 8 e 12, inscrita no CNPJ nº 03.000.092/0037-70, Niterói-RJ, 01 de Abril de 2.013. *Handwritten signature: J. J. J.*

Cartório do 9º Oficial de Niterói  
Lúcia Assunção de A. Campos  
Escriturante  
Matrícula 94/18576

- Certidão do imóvel da Rua Gavião Peixoto 360 (Inscrição IPTU: 005.963-4 e Matrícula RGI: 4.477 de 08/05/1978), que possui fundos com prédio 177 da Rua Mariz e Barros (fls. 337/339):

Livro 2A-7 Registro de Imóveis - Registro Geral

Fl. 152  
ANO: 1978.

Matrícula Nº 4477 - 02 de maio de 1978 - Imóvel - Prédio nº 360 - Rua Gavião Peixoto - no 3º subdistrito do 1º distrito do Município de Niterói - RJ. Descrição: duas salas, quatro quartos, quarto sanitário, cozinha, banheiro, área e W.C., inscrita na FHM sob nº 005383-4 e seu respectivo terreno medindo 6,50m de largura por 21,00m de frente a fundos pela rua Mariz e Barros, confrontando por um lado com o prédio nº 185 da rua Mariz e Barros, do 3º subdistrito do 1º distrito do Município de Niterói - RJ, e fundos com o prédio nº 177 da rua Mariz e Barros, do 3º subdistrito do 1º distrito do Município de Niterói - RJ. Transcrição anterior nº 3982, Fls. 250, Lº 6-B, 3ª Circunscrição. PROPRIETÁRIO: ESSO BRASILEIRO DE PETRÓLEO S/A, com filial na cidade do Rio de Janeiro, na rua Parero, nºs 8 e 12, inscrita no CNPJ nº 03.000.092/0037-70, Niterói-RJ, 01 de Abril de 2.013. <i>Handwritten signature: J. J. J.</i>
--

R.O.I. Nº 4477 - (HONORÁRIA) - 02 de maio de 1978 - Transcrita - Escritura de Juracy de Sá Barros Bahamey



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 470 419

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

André Luiz Barros Pires  
Fisco de Tributos  
Mat.: 235036-1

NITERÓI - RJ

MATRÍCULA

4477

FICHA

1

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 4477, VINDA DE FLS. 155 DO LIVRO 2A-9.

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Prédio nº 360, à rua Gavião Peixoto, no 3º Subdistrito do 1º distrito deste Município, dividido em duas salas, quatro quartos, quarto sanitário, cozinha e externamente, quarto e WC para empregada e varanda com tanque, inscrito na PMN sob nº 005965-4 e seu respectivo terreno próprio medindo 13,30m de largura na frente e nos fundos até a linha divisória com o prédio nº 177 da rua Mariz e Barros, pelo muro existente, confrontando de um lado com o prédio nº 195 da rua Mariz e Barros do outro com o Dr. Moura e Silva, hoje prédio nº 365 da rua Gavião Peixoto e na linha dos fundos com o prédio nº 177 da rua Mariz e Barros. Transcrição anterior nº 3982, fls. 250, 1º 3-B, 3ª Circunscrição. **PROPRIETÁRIO:** ESSO BRASILEIRO DE PETRÓLEO S/A, com filial na cidade do Rio de Janeiro, na rua Pareto, nºs 8 e 12, inscrita no CNPJ sob o nº 07.000.000/70. Niterói, RJ, 01 de Abril de 2.013. Escrivente: *[Assinatura]*, Oficiala Substituta.

Cardeiro de se Oficial de Niterói  
Luiz Antônio de S. Gaspar Lahrer  
Escrivente  
Matrícula nº 415576

Como se vê, em nenhuma matrícula de nenhum dos imóveis está consignada a área territorial dos imóveis cuja definição, não custa lembrar, conforme visto anteriormente, cabe ao Município.

No entanto, após a análise dos documentos acima, verificamos que em duas das certidões, quais sejam as dos imóveis 155 e 177, constava a menção expressa de que a confrontação "atualizada" aos fundos era com o imóvel 151 de propriedade do recorrente, o que comprovava que a área da pedraira havia sido anexada ao imóvel em questão, informação que também estaria de acordo com a planta utilizada para a correção das informações cadastrais, sendo que todas as demais certidões apenas citavam as expressões fundos com quem de direito ou com imóvel de propriedade de Henrique Gaspar Lahmeyer ou Henry Gaspar Lahmeyer.

A única exceção era a certidão do imóvel de nº 159 que citava fundos com o imóvel à Rua Gavião Peixoto, 360 que trata-se de equívoco do referido registro, uma vez que, pela simples análise da planta e de sua posição verifica-se ser impossível tal confrontação.

Com o estudo dos documentos, foi possível descobrir quais as transcrições anteriores referentes aos imóveis e, no intuito de esclarecer ainda mais os fatos,



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 47

419  
André João Cardoso Pires  
Fiscal de Tributos  
Mat.: 235036-1

detalhando as averbações e operações efetuadas ao longo dos anos, solicitamos a realização de nova diligência (fls. 340), em 13/03/2021, com a expedição de novo ofício para que o cartório do RGI encaminhasse a transcrição anterior nº 3.982 de 16/03/1939 correspondente ao registro inicial dos imóveis 147, 151, 155, 159, 165, 169, 177, 185 e s/n da Rua Mariz e Barros e 360 da Rua Gavião Peixoto, no intuito de confirmar a propriedade dos imóveis à época do remembramento e a origem da observação de que o imóvel 177 faz fronteira aos fundos com o 151.

Requisitamos também as transcrições nº 17.376 de 24/11/1966 relativa à sucessão do espólio de José Cerqueira Filho compreendendo o imóvel 159, no intuito de verificar a origem da informação de fundos com o 360 da Gavião Peixoto, e nº 17.724 de 08/05/1967 correspondente à operação de compra e venda do imóvel 155, com o objetivo de verificar a origem da informação de confrontação aos fundos com o 151.

Além disso, solicitamos que o tabelião esclarecesse a origem das informações, ou seja, quando foram averbadas e com base em que documentação, relativas às confrontações dos fundos dos imóveis 155 e 177.

A resposta à nova diligência (fls. 347/360), juntada aos autos em 02/06/2021 (fls. 346), estava incompleta, conforme se verifica no despacho de 09/06/2021, no qual solicitamos a expedição de novo ofício.

No entanto, conforme mencionado no relatório, antes que o pedido de expedição do novo ofício fosse deferido pelo Presidente do Conselho, efetuamos contato telefônico por meio do número disponibilizado pelo Cartório do 9º Ofício no e-mail de fls. 347 e conseguimos agendar uma reunião presencial para o dia 14/06/2021 às 15h para o esclarecimento das dúvidas e complementação das certidões que haviam sido encaminhadas de forma incompleta.

A referida reunião presencial, iniciada com a participação do tabelião Hélio Limoeiro, que nos encaminhou para atendimento com a substituta Rosângela da



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 472 420

André Luis Caporaso Pires  
Fiscal de Tributos  
Matr. 233036-1

Cunha Oliveira Ornelas, resultou na coleta dos seguintes documentos (fls. 362/387) e esclarecimentos:

- Transcrição 3982, de 16/03/1939, Livro 3B fls. 250 e 251, com as seguintes anotações (fls. 362/366):

**Denominação ou Rua e Número:**

Rua Gavião Peixoto nº 360 e Rua Mariz e Barros nºs 147, 151, 155, 159, 165, 169, 177, 185 e s/n.

**Característicos e Confrontações do Imóvel:**

Prédio à Rua Gavião Peixoto nº 360, térreo, no (ilegível) pavimento, com 2 salas, 4 quartos, quarto sanitário, cozinha, externamente WC, tanque e varanda de um lado e nos fundos, o respectivo terreno próprio medindo 23,60m de largura na frente e fundos até a linha divisória com o prédio nº 177 da Rua Mariz e Barros pelo muro existente confrontando de um lado com o prédio 185 da Rua Mariz e Barros do espólio, do outro com Dr. Marco e Silva;

Prédio à Rua Mariz e Barros nº 147, com garagem na parte de baixo, de um pavimento em plano elevado, no alinhamento da rua, com varanda ao lado, com sala, 2 quartos, cozinha, copa, com quarto independente e WC e o respectivo terreno próprio medindo 9,75m com fundos até as vertentes, tendo a parte plana 25,0m mais ou menos de frente a fundos, confrontando dos lados com o espólio;

Prédio à Rua Mariz e Barros nº 151, com as mesmas dimensões e características do precedente, confrontando dos lados com o espólio e fundos com quem de direito.

Prédio à Rua Mariz e Barros nº 155, com as mesmas dimensões e características do de nº 147, confrontando dos lados com o espólio e fundos com quem de direito;

Prédio e respectivo terreno à Rua Mariz e Barros nº 159, medindo o terreno 9,95m de largura na frente e fundos até as vertentes, tendo a parte plana 22,0m mais ou menos, confrontando de um lado com o espólio do outro com o inventariante e fundos com quem de direito;

Prédio à Rua Mariz e Barros nº 165, casa pequeno jardim à frente e no lado pequena varanda, com 2 salas, 3 quartos, cozinha e WC, externamente quarto de empregada e WC e o respectivo terreno medindo 9,85m de frente,



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 473 420

André Luís Cardoso Pires  
Fiscal de Tributos  
Mat.: 335036-1

*com fundos até as vertentes, tendo a parte plana 25,0m mais ou menos, confrontando de um lado com o inventariante e de outro com o espólio;*

*Prédio à Rua Mariz e Barros nº 169, com as mesmas dimensões e as mesmas características do de nº 165, confrontando de um lado com o espólio, do outro com o prédio 171 de quem de direito e fundos com quem de direito;*

*Prédio à Rua Mariz e Barros nº 177, no alinhamento da rua térreo, com sala de jantar, 3 quartos, copa, cozinha e WC, com varanda do lado esquerdo e aos fundos e externamente 2 quartos e WC, confrontando de um lado com o prédio 171 de quem de direito, do outro com fundos do prédio 185 da mesma rua do espólio e fundos com quem de direito;*

*Prédio à Rua Mariz e Barros nº 185, esquina da Rua Gavião Peixoto, no alinhamento de ambos os lados, com hall de entrada, 2 salas, 3 quartos, copa, cozinha e WC, com pequeno quintal com WC, chuveiro e tanque e o terreno mede 6,50m de largura por 21,0m de frente a fundos pela Rua Mariz e Barros, confrontando de um lado com o prédio 360 da Rua Gavião Peixoto e fundos com o prédio 177 da Rua Mariz e Barros, ambos do espólio.*

*Terreno à Mariz e Barros s/nº, que se acha anexado aos prédios acima descritos, mede 19,80m de largura na frente e nos fundos até as vertentes, mede porém a parte plana cerca de 25,0m e o restante em pedreira existente, confronta de um lado com o prédio 133 de quem de direito, do outro com o de nº 177 do espólio e fundos com quem de direito.*

**Nome, Profissão e Domicílio do Adquirente:**

*Maria Antonietta de Sá Barreto Lahmeyer (viúva) e seu filho Henry Gaspar Lahmeyer.*

**Nome, Profissão e Domicílio do Transmittente:**

*Espólio de Henrique Gaspar Lahmeyer.*

**Título:**

*Herança*

**Forma do Título, Data e Serventuário:**

*Certidão extraída dos autos do inventário respectivo pelo escrivão do 8º Ofício desta cidade em 11/10/1938.*

- Matrícula 4478, de 08/05/1978, Livro 2A - 8 Fls. 154, com as seguintes anotações (fls. 367/369):



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 474

421

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

André Luis de Barros  
Fiscal de Tributos  
Mat.: 255036-1

Livro 2 A - 8 Registro de Imóveis - Registro Geral

Matrícula N.º 4936 - 02 de maio de 1978. Imóvel: Faltava a 151 à Rua Mariz e Barros, no 3.º subdistrito do 1.º distrito deste Município, dividida em varanda, sala, dois quartos, cozinha, banheiro, área, quarto e WC de empregada e garagem, inscrito na PMN sob o nº 007.409-6, e em terreno próprio, medindo 9,75m com fundos até as vertentes, tendo a parte plana 25,0m mais ou menos, de frente a fundos, confrontando dos lados com o espólio e fundos com quem de direito, e hoje de um lado com o prédio de nº 147, do outro com o nº 155 ambos da Rua Mariz e Barros e nos fundos com as vertentes. Proprietários: Maria Antonietta de Sá Barreto Lahmeyer, já falecida, que era brasileira, de prendas do lar, filha de João Augusto de Sá Barreto e de Maria do Carmo de Sá Barreto, viúva de Henrique Gaspar Lahmeyer e residia nesta cidade à Rua Mariz e Barros nº 151, Henry Gaspar Lahmeyer, brasileiro, casado com Juracy de Sá Barreto Lahmeyer, inativo, civil, inscrito no CPF sob nº 031.976.707-87, portador da identidade do IPF, reg. nº 65.278, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua Mariz e Barros 151. Transcrição anterior L.º 3B, fls. 250 nº 3982, 3.ª Circunscrição. Niterói, 08 de maio de 1978. O. Supte. Luis Carlos de Souza. R. 02 M. 4936 (Niterói)

*Imóvel: Prédio nº 151 à Rua Mariz e Barros no 3º subdistrito do 1º distrito desse Município, dividida em varanda, sala, dois quartos, cozinha, banheiro, área, quarto e WC de empregada e garagem, inscrito na PMN sob o nº 007.409-6, e o respectivo terreno próprio, medindo 9,75m com fundos até as vertentes, tendo a parte plana 25,0m mais ou menos, de frente a fundos, confrontando dos lados com o espólio e fundos com quem de direito, e hoje de um lado com o prédio de nº 147, do outro com o nº 155 ambos da Rua Mariz e Barros e nos fundos com as vertentes. Proprietários: Maria Antonietta de Sá Barreto Lahmeyer, já falecida, que era brasileira, de prendas do lar, filha de João Augusto de Sá Barreto e de Maria do Carmo de Sá Barreto, viúva de Henrique Gaspar Lahmeyer e residia nesta cidade à Rua Mariz e Barros nº 151, Henry Gaspar Lahmeyer, brasileiro, casado com Juracy de Sá Barreto Lahmeyer, inativo, civil, inscrito no CPF sob nº 031.976.707-87, portador da identidade do IPF, reg. nº 65.278, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua Mariz e Barros 151. Transcrição anterior L.º 3B, fls. 250 nº 3982, 3ª Circunscrição. Niterói, 08 de maio de 1978. O.*



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 0300010416/2021  
Fls: 475

André Luís Cardoso Pires  
Fiscal de Tributos  
Mat.: 235036-1

Substº Luiz Carlos da Cunha = R-01-M-4479 - (Herança) - 08 de maio de 1978. Transmitente - Espólio de Juracy de Sá Barreto Lahmeyer, que era brasileira, casada com Henry Gaspar Lahmeyer, inscrita no CPF sob nº 031.976.707-87 e residia nesta cidade à Rua Mariz e Barros nº 151. Adquirentes - Henry Gaspar Lahmeyer, brasileiro, viúvo, nativo, civil, residente e domiciliado nesta cidade à Rua Mariz e Barros nº 151, portador da identidade reg. nº 65.278 e do CPF sob nº 031.976.707-87 e Carmen Lahmeyer Duval, brasileira, bancária, portadora da identidade reg. nº 784.967 e do CPF sob nº 305.008.007-82, casada pelo regime da comunhão de bens com Carlos Afonso Ferraz Duval, brasileiro, cirurgião dentista, portador da identidade do IPF reg. nº 492.686 e do CPF sob nº 031.813.677-53, residentes e domiciliados nesta cidade, à Travessa Antônio Pedro nº 10 aptº 701. Os adquirentes houveram do transmitente apenas a metade (1/2) do imóvel acima matriculado, na proporção de 1/4 para cada um, sendo dado o valor de CR\$ 7.500,00, tudo de conformidade com a certidão do inventário respectivo expedida pelo Escrivão do 19º Ofício de Niterói e subscrita pelo mesmo em 17 de abril de 1978, sentença de 29 de outubro de 1974, com aditamento de 13 de abril de 1978 do Juízo de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca acompanhada de petição firmada em 17/04/1978, pela parte interessada, constando de dita certidão, que a mesma foi expedida face ao extravio do formal de partilha. Niterói, 08 de maio de 1978.

**Operações Posteriores:**

13/05/1986 - Espólio de Maria Antonietta de Sá Barreto Lahmeyer para Henry Gaspar Lahmeyer.

11/08/1999 - Espólio de Henry Gaspar Lahmeyer para a filha Carmem Lahmeyer.

11/04/2001 - Carmen Lahmeyer e Marido vendem para Nely da Silva Guedes e Justino Teixeira Guedes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 476

422

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

André Luiz Cardoso Pires  
Secretaria de Tributos  
Mat.: 235036-7

20/01/2005 - Nely da Silva Guedes e Justino Teixeira Guedes vendem para  
Luiz Carlos Dias Vieira.

- Transcrição 7807, de 28/06/1944, Livro 3E fls. 142, com as seguintes anotações (fls. 370/371):

**Denominação ou Rua e Número:**

Rua Mariz e Barros nº 155.

**Característicos e Confrontações do Imóvel:**

Prédio de 2 pavimentos, próprio para moradia, dividido em sala, 2 quartos, copa, cozinha, banheiro e quarto e banheiro para empregados e garagem em respectivo terreno próprio medindo 9,37m de largura na frente e nos fundos, por 12,60m por um lado e 14,10m pelo outro lado, confrontando-se pelos lados, respectivamente, com os prédios no 151 e 159 da mesma rua e nos fundos até o muro de arrimo com quem de direito.

**Nome, Profissão e Domicílio do Adquirente:**

Judith Faria da Silva, brasileira, viúva, doméstica, domiciliada nesta cidade.

**Nome, Profissão e Domicílio do Transmitente:**

Henry Gaspar Lahmeyer e sua mulher Juracy Sá Barreto Lahmeyer, e Maria Antonietta de Sá Barreto Lahmeyer, brasileiros, proprietários, a terceira viúva, domiciliados nessa cidade.

**Título:**

Compra e Venda com Hipoteca

**Forma do Título, Data e Serventuário:**

Escritura de 31 de maio de 1944.

- Transcrição 17723, de 08/05/1967, Livro 3N fls. 24, com as seguintes anotações (fls. 372/373):

**Denominação ou Rua e Número:**

Rua Mariz e Barros nº 155.

**Característicos e Confrontações do Imóvel:**



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 477

422v

André Luís Cordeiro Pires  
Fiscal de Tributos  
Mat.: 238036-1

*Prédio residencial e seu terreno próprio, medindo 9,37m de largura na frente, mesma largura nos fundos, onde confronta com quem de direito, por 12,60m de extensão de um lado e 14,10m no outro, confrontando em um lado com o prédio 151 e do outro com o 159, ambos na mesma rua.*

**Nome, Profissão e Domicílio do Adquirente:**  
Wilson Souza Pinto.

**Nome, Profissão e Domicílio do Transmittente:**  
Judith Faria da Silva.

**Título:**  
Compra e Venda

**Forma do Título, Data e Serventuário:**  
Escritura de 14 de março de 1967.

- Transcrição 17724, de 08/05/1967, Livro 3N fls. 24, com as seguintes anotações (fls. 372/373):

**Denominação ou Rua e Número:**  
Rua Mariz e Barros nº 155.

**Características e Confrontações do Imóvel:**

*Prédio residencial e seu terreno próprio, medindo 9,37m de largura na frente, mesma largura nos fundos, onde confronta com quem de direito, por 12,60m de extensão de um lado e 14,10m no outro, confrontando em um lado com o prédio 151 e do outro com o 159, ambos na mesma rua.*

**Nome, Profissão e Domicílio do Adquirente:**  
Luiz Picone.

**Nome, Profissão e Domicílio do Transmittente:**  
Wilson Souza Pinto.

**Título:**  
Compra e Venda

**Forma do Título, Data e Serventuário:**  
Escritura de 14 de março de 1967.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

André Luiz Cardoso Pires  
Fisco de Tributos  
Mat.: 235036-1

- Matrícula 16496, de 11/01/1989, Livro 2F - 6, com as seguintes anotações (fls. 374/377):

LIVRO N.º 2 F - 6

MATRÍCULA N.º 16.496-11 de janeiro de 1989. IMÓVEL-Rua Mariz e Barros nº 155, com preceendendo prédio de dois pavimentos, próprio para residência, dividida em diversos/camódios, inscrito na FMM sob nº 007.410, no 3º sub distrito do 1º distrito desta município e seu respectivo terreno que mede 9,37m de largura na frente, para a rua Mariz e Barros, igual largura nos fundos, onde confronta com quem de direito, por 12,60m de um lado e 14,10m do outro; confrontando de um lado com o prédio 151 e de outro lado com o prédio 159, ambos da mesma rua; sendo certo que a confrontação atualizada/ de citado imóvel na parte dos fundos, é com o citado imóvel 151 da referida rua. Mariz e Barros. PROPRIETÁRIOS-Luiz Picone, médico e sua mulher Eglantine Chaves Picone, funcionária pública estadual aposentada, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, CPF 014.025.797-72, idêntidades 15.887 e 12.808 do IFF, residentes nesta cidade, à rua Mariz e Barros 155. Transcrição anterior nº 17.724, fls. 24, da 3ª-3ª Circunscrição, Niterói, 11 de janeiro de 1989. Oficial: R-1-M-16.496. (VERANCA)- 11 de janeiro de 1989. TRANSMITENTE- Espólio de Eglantine Chaves Picone, que era brasileira, funcionária pública estadual aposentada, casada pelo regime da comunhão de bens com Luiz Picone, CPF 014.025.797-72, idêntidade 12.808 do IFF e residia nesta cidade, à rua Mariz e Barros 155. ADQUIRENTES- 1)- Luiz Picone, brasileiro, médico, viúvo de Eglantine Chaves Picone, com quem era casado pelo regime da comunhão de bens, CPF nº 014.025.797-72, idêntidade 15.887 do IFF, residente nesta cidade, à rua Mariz e Barros 155; 2)- Pompeu Chaves Picone, brasileira, solteira, maior, bibliotecária, CPF 113.150.837-87, idêntidade 0590973 do IFF, residente nesta cidade, à rua Mariz e Barros 155; 3)- Caetano Luis Chaves Picone, brasileiro, engenheiro, casado pelo regime/ da separação de bens com Nádia Maria Lima Vieira, CPF 298.745.057-53, idêntidade nº 554-D-CRBA-13ª Região, residente nesta cidade, à rua Joaquim Távora 110/904; 4)- Alexandra Chaves Picone, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro, CPF 031.995.507-97, idêntidade 604.798 do IFF, residente nesta cidade, à rua 57, nº 249, Piratininga. Os adquirentes houveram por herança do transmitente, na proporção de 1/2 (METADE) para o primeiro e 1/6 (SUM SEXTO) para cada um dos demais, o imóvel acima matriculado, com forme formal de partilha extraído dos autos de inventário respectivo, pelo Escrivão/ do Cartório do 7º Ofício de Niterói, assinado em 03.10.88, pelo Dr. Juiz de Direito da Segunda Vara Cível desta Comarca, (processo nº 24.429), sentença de 21.09.88, por notado em 14.12.88, Lº 1-A, fls. 299, nº 44.801, avaliado em R\$1.981.994,00. O imposto de transmissão na quantia de R\$99.000,00, foi pago em 18.11.88, junto ao Banco, agência Niterói, conforme operação nº 188, controle nº 533(005836-3), tendo sido pago no mesmo banco e agência, em 18.11.88, e complementação da taxa judiciária, conforme operação nº 109, Niterói, 11 de janeiro de 1989. Oficial: R-2-M-16.496. (DOAÇÃO DE NETADE)- 06 =

- Transcrição 17.376, de 24/11/1966, Livro 3M fls. 210, com as seguintes anotações (fls. 378/379):

Denominação ou Rua e Número:  
Rua Mariz e Barros nº 159



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 479 423 v

André Luis  
de Tributes  
Mat.: 235036-1

**Característicos e Confrontações do Imóvel:**

Prédio e seu terreno medindo 9,70m de largura na frente, 13,0m de largura nos fundos, confrontando com o imóvel à Rua Gavião Peixoto 360, de Maria Antonietta de Sá Barreto Lahmeyer e outros, (ilegível), tem 29,0m mais ou menos no lado no lado direito, confrontando com o prédio 155 na Rua Mariz e Barros, sendo o lado esquerdo constituído de uma linha quebrada de 3 segmentos nos quais o primeiro a começar do alinhamento da citada rua mede 15,60m mais ou menos, medindo o segundo 5,70m e o 3º 9,0m, confrontando com o prédio 163 na mesma rua.

**Nome, Profissão e Domicílio do Adquirente:**

Vera Cerqueira, viúva, meeira e única herdeira.

**Nome, Profissão e Domicílio do Transmittente:**

José Cerqueira Filho, espólio.

**Título:**

Herança

- Transcrição 3982, de 16/03/1939, Livro 3B fls. 250 e 251, com as seguintes anotações (fls. 362/364):

**Denominação ou Rua e Número:**

Rua Gavião Peixoto nº 360 e Rua Mariz e Barros nºs 147, 151, 155, 159, 165, 169, 177, 185 e s/n.

**Característicos e Confrontações do Imóvel:**

(...)  
Prédio à Rua Mariz e Barros nº 177, no alinhamento da rua térreo, com sala de jantar, 3 quartos, copa, cozinha e WC, com varanda do lado esquerdo e aos fundos e externamente 2 quartos e WC, confrontando de um lado com o prédio 171 de quem de direito, do outro com fundos do prédio 185 da mesma rua do espólio e fundos com quem de direito;

(...)

**Nome, Profissão e Domicílio do Adquirente:**

Maria Antonietta de Sá Barreto Lahmeyer (viúva) e seu filho Henry Gaspar Lahmeyer.

**Nome, Profissão e Domicílio do Transmittente:**

Espólio de Henrique Gaspar Lahmeyer.

**Título:**

Herança



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

Andre Luis Cardoso Pres  
Fiscal de Tributos  
Cac: 235036.1

**Forma do Título, Data e Serventuário:**

Certidão extraída dos autos do inventário respectivo pelo escrivão do 8º Ofício desta cidade em 11/10/1938.

- Matrícula 4479, de 08/05/1978, Livro 2A - 9 Fls. 155, com as seguintes anotações (fls. 383/387):

Livro 2A - 9		Registro de Imóveis - Registro Geral		Fl. 155
Matrícula nº 4479		08 de maio de 1978		Imóvel: Prédio nº 177 à Rua Mariz e Barros, no 3º subdistrito do 1º distrito desse Município, dividido em varanda ao lado, sala, 3 quartos, cozinha, banheiro, externamente quarto e WC para empregada e área com tanque, inscrito na PMN sob o nº 005.963-4, no alinhamento da rua, confrontando de um lado com o prédio de nº 171, do outro com fundos do prédio nº 185 da mesma rua e fundos com quem de direito, hoje área do morro pertencente ao prédio de nº 151 da Rua Mariz e Barros. Proprietários: Maria Antonietta de Sá Barreto Lahmeyer, já falecida, que era brasileira, de prendas do lar, filha de João Augusto de Sá Barreto e de Maria do Carmo Sá Barreto, viúva de Henrique Gaspar Lahmeyer e residia nesta cidade à

Imóvel: Prédio nº 177 à Rua Mariz e Barros, no 3º subdistrito do 1º distrito desse Município, dividido em varanda ao lado, sala, 3 quartos, cozinha, banheiro, externamente quarto e WC para empregada e área com tanque, inscrito na PMN sob o nº 005.963-4, no alinhamento da rua, confrontando de um lado com o prédio de nº 171, do outro com fundos do prédio nº 185 da mesma rua e fundos com quem de direito, hoje área do morro pertencente ao prédio de nº 151 da Rua Mariz e Barros. Proprietários: Maria Antonietta de Sá Barreto Lahmeyer, já falecida, que era brasileira, de prendas do lar, filha de João Augusto de Sá Barreto e de Maria do Carmo Sá Barreto, viúva de Henrique Gaspar Lahmeyer e residia nesta cidade à



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 48 424 ✓

André Luiz Cavalcão Pires  
Fiscal dos Tributos  
Mat.: 235036-1

Rua Mariz e Barros nº 151, Henry Gaspar Lahmeyer, brasileiro, casado com Juracy de Sá Barreto Lahmeyer, inativo, civil, inscrito no CPF sob nº 031.976.707-87, portador da identidade do IPF, reg. nº 65.278, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua Mariz e Barros 151. Transcrição anterior Lº 3B, fls. 250 nº 3982, 3ª Circunscrição. A presente matrícula foi aberta em observância com o artigo nº 225<sup>14</sup>, parágrafo 2º da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973, visto não constar metragens do terreno na transcrição anterior feita no Lº 3B, fls. 250 sob nº 3982. Niterói, 08 de maio de 1978. O. Substº Luiz Carlos da Cunha = R-01-M-4479 - (Herança) - 08 de maio de 1978. Transmitente - Espólio de Juracy de Sá Barreto Lahmeyer, que era brasileira, casada com Henry Gaspar Lahmeyer, inscrita no CPF sob nº 031.976.707-87 e residia nesta cidade à Rua Mariz e Barros nº 151. Adquirentes - Henry Gaspar Lahmeyer, brasileiro, viúvo, inativo, civil, residente e domiciliado nesta cidade à Rua Mariz e Barros nº 151, portador da identidade reg. nº 65.278 e do CPF sob nº 031.976.707-87 e Carmen Lahmeyer Duval, brasileira, bancária, portadora da identidade reg. nº 784.967 e do CPF sob nº 305.008.007-82, casada pelo regime da comunhão de bens com Carlos Afonso Ferraz Duval, brasileiro, cirurgião dentista, portador da identidade do IPF reg. nº 492.686 e do CPF sob nº 031.813.677-53, residentes e domiciliados nesta cidade, à Travessa Antônio Pedro nº 10 aptº 701. Os adquirentes houveram do transmitente apenas a metade (1/2) do imóvel

<sup>14</sup> Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juizes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário. (Renumerado do art. 228 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

§ 1º As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.

§ 2º Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

(...)



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 482

425

Andre Luis Cavalcanti Pires  
Fiscal de Tributos  
Mat. 55036-7

*acima matriculado, na proporção de 1/4 para cada um, sendo dado o valor de CR\$ 13.000,00, tudo em conformidade com a certidão de inventário respectivo expedida pelo Escrivão do 19º Ofício de Niterói e subscrita pelo mesmo em 17 de abril de 1978, sentença de 29 de outubro de 1974, com aditamento de 13 de abril de 1978 do Juízo de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca acompanhada de petição firmada em 17/04/1978, pela parte interessada, constando de dita certidão, que a mesma foi expedida face ao extravio do formal de partilha. Niterói, 08 de maio de 1978.*

Além dos documentos acima, que foram disponibilizados na reunião, a substituta promoveu a leitura das transcrições apresentadas, que em alguns trechos eram de difícil compreensão, cujos textos foram digitados acima de modo a facilitar a compreensão, e esclareceu que os dados constantes nas matrículas abertas sob a vigência da Lei nº 6.015/73, geralmente eram obtidos a partir dos documentos apresentados pelos interessados, conforme disposto nos art. 225 e 228<sup>15</sup> do referido diploma legal.

Constata-se, pela análise da transcrição 3982 (fls. 362/366), que quase a totalidade dos imóveis (Rua Gavião Peixoto nº 360 e Rua Mariz e Barros nºs 147, 151, 155, 159, 165, 169, 177, 185 e s/n) demonstrados na planta de desmembramento aprovada pelo município em 1967, eram de propriedade de Maria Antonietta de Sá Barreto Lahmeyer (viúva) e seu filho Henry Gaspar Lahmeyer, em 16/03/1939, quando foram recebidos como herança do espólio de Henrique Gaspar Lahmeyer, conforme certidão extraída dos autos do inventário respectivo pelo escrivão do 8º Ofício desta cidade em 11/10/1938 e que os imóveis 151, 177, 185 da Rua Mariz e Barros e 360 da Rua Gavião Peixoto

<sup>15</sup> Art. 228 - A matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência desta Lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado. (Renumerado do art. 225 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 483

425 ✓

Andre Luiz Cardoso Pires  
Chefe de Tributos  
Mat.: 235036-1

permaneceram na mesma condição até 08/05/1978, data da abertura das respectivas matrículas, conforme certidões (fls. 306, 310, 319 e 337).

Verifica-se, de maneira inequívoca, que a área do morro objeto da presente discussão também se incluía dentre as propriedades de Maria Antonietta e Henry Gaspar Lahmeyer, conforme registro na coluna Característicos e Confrontações do Imóvel da transcrição 3982 (fls. 362/366) nos seguintes termos: *"Terreno à Mariz e Barros s/nº, que se acha anexado aos prédios acima descritos, mede 19,80m de largura na frente e nos fundos até as vertentes, mede porém a parte plana cerca de 25,0m e o restante em pedreira existente, confronta de um lado com o prédio 133 de quem de direito, do outro com o de nº 177 do espólio e fundos com quem de direito.*

Com efeito, o registro acima não deixa margem de dúvidas de que a área do morro e pedreira que se estendia do número 133 até o número 177 da Rua Mariz e Barros e se encontrava anexado aos demais imóveis pertencia aos mencionados titulares do registro.

Observa-se também que em 1967, por meio dos processos administrativos 16.236/1965 e 11.422/1967, os proprietários solicitaram o desmembramento do imóvel 177 da Rua Mariz e Barros, incorporando parte de sua área territorial juntamente com o 185 da mesma rua ao imóvel 360 da Rua Gavião Peixoto, tendo sido o restante da área do 177 e aquela correspondente ao morro situado nos fundos dos imóveis, que constava na transcrição de 1939 como *s/n* e incluía a pedreira, incorporados ao imóvel 151 no qual os referidos contribuintes residiam, conforme se verifica na petição inicial de fls. 02 do processo 11.422/67 em anexo e na certidão referente à matrícula 4479, de 08/05/1978, Livro 2A - 9 Fls. 155 do RGI (fls. 383).

A planta aprovada pelo município, anexada ao processo 030031154/2019, não deixa margem de dúvidas com relação a área territorial pertencente ao imóvel do recorrente uma vez que cita expressamente: *"superfície total pertencente ao nº 151 12.547,00 m<sup>2</sup>".* Como se vê, o documento oficial a partir do qual são emitidas as



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 484

426

certidões que devem ser levadas ao registro de imóveis é inequívoco com relação à área territorial do imóvel em questão.

No entanto, a matrícula nº 4478 correspondente ao imóvel 151, criada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência da Lei de Registros Públicos de 1973, em 08/05/1978, que teve por base a certidão do inventário de Juracy de Sá Barreto Lahmeyer esposa de Henry Gaspar Lahmeyer, apenas descreve o imóvel nos seguintes termos: *"Prédio nº 151 à Rua Mariz e Barros no 3º subdistrito do 1º distrito desse Município, dividido em varanda, sala, dois quartos, cozinha, banheiro, área, quarto e WC de empregada e garagem, inscrito na PMN sob o nº 007.409-6, e o respectivo terreno próprio, medindo 9,75m com fundos até as vertentes, tendo a parte plana 25,0m mais ou menos, de frente a fundos, confrontando dos lados com o espólio e fundos com quem de direito, e hoje de um lado com o prédio de nº 147, do outro com o nº 155 ambos da Rua Mariz e Barros e nos fundos com as vertentes"*.

Como se vê, o registro do imóvel não é preciso com relação às confrontações territoriais, fazendo menção de fundos até as vertentes e da existência de uma parte plana, e não cita expressamente a área territorial a ele correspondente, até porque, na época da criação da referida matrícula, a área não constava dentre os requisitos obrigatórios conforme redação original do art. 227<sup>16</sup> da Lei nº 6.015/73, somente se tornando expressamente obrigatória sua indicação com a nova redação do art. 176<sup>17</sup> da mesma lei dada pela Lei nº 10.267/01.

<sup>16</sup> Art. 227. São requisitos da matrícula:

1º o número de ordem;

2º a data;

3º a identificação do imóvel, feita mediante indicação de suas características e confrontações, localização e denominação, se rural ou logradouro e número, se urbano;

4º nome, domicílio, nacionalidade, profissão e estado civil do proprietário, bem como o seu número do Cadastro Individual do Contribuinte ou da cédula de Identidade ou, à falta deles, a sua filiação;

5º número do registro anterior.

<sup>17</sup> Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3. (Renumerado do art. 173 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

André Luís Cardoso Pires  
Fiscal de Tributos  
Matr. 235036-1



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 485

426v  
Andre Luiz Cardoso Pires  
Mecan. de Tributos  
Mat.: 236098-7

Por outro lado, ao invés dos proprietários providenciarem a abertura de matrícula única para o imóvel 360 da Gavião Peixoto, compreendendo também a área do imóvel 185 e parte do 177 da Mariz e Barros, conforme previsto no art. 235<sup>18</sup> da Lei nº 6.015/73, eles solicitaram a abertura de matrículas em separado, na mesma data (08/05/1978) da matrícula 4478 acima e com base no mesmo documento (certidão do inventário de Juracy de Sá Barreto Lahmeyer), que resultaram nas matrículas 4477, 4479 e 4480 correspondentes aos imóveis 360, 177 e 185, respectivamente.

Com efeito, houve equívoco por parte dos proprietários anteriores no procedimento acima uma vez que, conforme amplamente comprovado por todos os documentos analisados, já haviam sido aprovadas as modificações nos imóveis desde 02/08/1967, e caso desejassem qualquer alteração da situação deferida pela municipalidade deveriam apresentar novo pedido para análise pelos órgãos responsáveis.

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas: (Renumerado do parágrafo único, pela Lei nº 6.688, de 1979)

I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei;

II - são requisitos da matrícula:

1) o número de ordem, que seguirá ao infinito;

2) a data;

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação: (Redação dada pela Lei nº 10.267, de 2001)

a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área; (Incluída pela Lei nº 10.267, de 2001)

b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver. (Incluída pela Lei nº 10.267, de 2001)

<sup>18</sup> Art. 235 - Podem, ainda, ser unificados, com abertura de matrícula única: (Incluído pela Lei nº 6.216, de 1975).

I - dois ou mais imóveis constantes de transcrições anteriores a esta Lei, à margem das quais será averbada a abertura da matrícula que os unificar; (Incluído pela Lei nº 6.216, de 1975).



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

André Luis Barbosa Pires  
Secretário de Tributos  
Mat.: 235036.1

Salienta-se, no entanto, que apesar de não terem sido averbadas as modificações em conformidade com a aprovação pelo Município, o referido documento que serviu de base para a criação de todas as matrículas consignou que o imóvel 177 fazia "fundos com quem de direito, hoje área do morro pertencente ao prédio nº 151 da Rua Mariz e Barros", confirmando a informação constante na planta de 1967. Além disso, não custa lembrar que o fato de não terem sido averbadas as modificações não tem implicações na apuração da base de cálculo do IPTU uma vez que, conforme visto anteriormente, a tributação não se vincula ao procedimento de registro ou até mesmo de legalização.

Outro registro que comprova a informação de que a área do morro pertence ao imóvel 151 é a matrícula 16.496, criada em 11/01/1989, relativa ao imóvel da Rua Mariz e Barros 155, com base no formal de partilha extraído dos autos do inventário de Eglantine Chaves Picone, na qual consta a informação de "que a confrontação atualizada do imóvel na parte dos fundos é com o citado imóvel nº 151 da referida Rua Mariz e Barros". Ressalta-se que esta informação somente foi incluída no RGI relativo ao imóvel por ocasião da abertura de sua matrícula e não constava nas transcrições nº 7807, de 28/06/1944, nº 17723, de 08/05/1967 e nº 17724, de 08/05/1967, portanto, anteriores à aprovação da planta.

O próprio recorrente afirma no recurso (fls. 246) que uma pequena área aos fundos do imóvel de nº 155 é parte integrante de seu imóvel, ele demarca a referida porção de terra também na planta consignada na petição protocolada em 14/06/2021 (fls. 388/392), no entanto, conforme visto acima, pela análise dos registros e transcrições dos imóveis em questão, antes da aprovação da planta de remembramento e desmembramento, o imóvel 155 não se confrontava aos fundos com o 151, sendo que esta confrontação somente passou a existir após o remembramento da área do morro e da pedreira ao nº 151.

Deve-se ressaltar também que, ao contrário do que afirma o recorrente, a pequena porção do terreno aos fundos do imóvel 155, que ele admite como sendo parte de



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 487

422 ✓  
André Luís Cardoso Pires  
Escritório de Tributos  
Mat.: 235036-1

sua propriedade, nunca integrou a base de cálculo do IPTU do imóvel 151, somente passando a integrá-la a partir do lançamento complementar efetuado nos autos deste processo, ou seja, foi a partir da aprovação do remembramento aprovado pelo município em 1967 que se incluiu a área aos fundos do imóvel vizinho, além de toda a área do morro e da pedreira, nos limites da propriedade do contribuinte.

Com efeito, apesar de os registros constantes do RGI não se prestarem à apuração da base de cálculo sobre a qual deve incidir a tributação, verifica-se que as certidões emitidas pelo Cartório do 9º Ofício relativas a dois dos imóveis, cujas matrículas tiveram origem em processos de inventário distintos, confirmam a que a área posta em discussão de fato pertence ao imóvel 151, sendo certo que se as alterações da planta aprovada não foram averbadas, cabe aos atuais proprietários promoverem a regularização dos registros com base nos documentos expedidos pelo Município de Niterói.

Se por um lado as certidões do RGI são fundamentais para a confirmação de que os solicitantes do desmembramento e remembramento possuíam poderes para tal na época do pedido, por outro são imprecisas, desde as primeiras transcrições, no que diz respeito ao registro das confrontações exatas dos imóveis em questão e não fazem qualquer menção expressa à área territorial de cada um deles porque à época dos fatos isso sequer constava dentre seus requisitos obrigatórios.

Desse modo, considerando-se que os registros imobiliários comprovam a titularidade dos imóveis em 1967 de Maria Antonietta Sá Barreto Lahmeyer e Henry Gaspar Lahmeyer, e que o processo de desmembramento e remembramento foi efetuado em conformidade com a legislação em vigor, verifica-se que a área em discussão foi anexada ao imóvel 151 desde a data da aprovação da referida planta aprovada pelo Município.

Já o argumento de que a aprovação do município teria caducado em virtude do disposto no art. 18 da Lei Federal nº 6.766/79 não se sustenta por três motivos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 488

428

André Luiz  
Carvalho Pires  
Fiscal de Tributos  
Mat.: 235036-1

Primeiro, a referida lei foi sancionada em 19/12/1979, portanto, mais de 12 anos após a aprovação da planta desmembramento, ocorrida em 02/08/1967, e não se aplica a um projeto aprovado de acordo com a legislação anteriormente em vigor uma vez que se trata de ato jurídico perfeito, conforme art. 6º, § 1º<sup>19</sup> do Decreto-Lei nº 4.657 de 04/09/1942 (Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro).

Segundo, o art. 18 da Lei Federal nº 6.766/79, se refere à caducidade da aprovação do projeto de loteamento e desmembramento não submetido ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, no entanto, o §2º do art. 2º<sup>20</sup> do mesmo diploma legal, define o desmembramento como *"a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes"*. Desse modo, o referido dispositivo tem por objetivo a proteção dos adquirentes dos lotes que celebrarem contratos nos termos do Capítulo VII da mesma lei, sendo que o art. 37 veda expressamente a venda ou promessa de venda de loteamento ou desmembramento não registrado, o que não se enquadra no presente caso, uma vez que este se trata de projeto de desmembramento e remembramento efetuado para lotes que já possuíam registro no RGI e não para imóveis oriundos de novo loteamento.

Terceiro, conforme visto anteriormente, ainda que a aprovação do projeto de desmembramento estivesse caduca para fins de registro no Cartório de Imóveis,

<sup>19</sup> Art. 6º A Lei em vigor terá efeito imediato e geral, respeitados o ato jurídico perfeito, o direito adquirido e a coisa julgada. (Redação dada pela Lei nº 3.238, de 1957)

§ 1º Reputa-se ato jurídico perfeito o já consumado segundo a lei vigente ao tempo em que se efetuou. (Incluído pela Lei nº 3.238, de 1957)

<sup>20</sup> Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

(...)



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 489

428v

André Luis Cardoso Pires  
Fiscal de Tributos  
Mat.: 236036-1

não pode ser afastada a incidência da tributação, considerando-se que o remembramento se deu dentro do previsto na legislação aplicável e foi solicitado por quem de direito, sendo que o fato dos proprietários não promoverem a averbação das alterações apenas resulta na desatualização do registro, uma vez que, repita-se, este somente tem a função de registrar as informações prestadas pelo ente municipal a quem compete a definição das características e confrontações dos imóveis.

Com relação às petições de 25/01/2021, que argumenta no sentido de que a área pertenceria ao Município em virtude da criação de um parque municipal, e de 14/06/2021, que solicita a realização de vistoria, a princípio não devem ser conhecidas por não terem constado da impugnação ao lançamento, conforme art. 64<sup>21</sup>, incisos III e IV da Lei nº 3.368/18 e, portanto, tratar-se de matérias sobre as quais já se operou a preclusão.

Vale observar, no entanto, pela simples leitura do Decreto nº 7.241/95, que a criação da Área de Especial Interesse que abrangeu a área do morro e pedra, conforme não poderia deixar de ser, não tem o condão de transferir a propriedade dos imóveis abrangidos para o ente municipal, mas somente objetiva a proteção do meio ambiente e a garantia da qualidade de vida da população, nos termos dos art. 2<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup> e 4<sup>o</sup> do referido decreto.

<sup>21</sup> Art. 64. A impugnação mencionará:

(...)

III - os motivos de fato e de direito em que se fundamenta, os pontos de discordância e as razões e provas que possuir;

IV - as diligências ou perícias que o impugnante pretenda que sejam efetuadas, nos termos dos art. 70 a 72;

(...)

<sup>22</sup> Art. 2<sup>o</sup> - Quando da regulamentação destas Áreas de Especial Interesse Ambiental, que visam garantir a proteção do meio ambiente natural e uma boa qualidade de vida para a população, deverão ser observadas as seguintes diretrizes, constantes do Art. 38 da Lei 1157/92, que são:

I - Conservar a cobertura vegetal;

II - Controlar atividades poluidoras;

III - Promover a utilização racional dos recursos naturais;



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT:  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 490 429

André Luis Cardoso Pires  
Fiscal de Tributos  
02/235036-1

Com relação à solicitação de diligência para que se efetue a medição da área do morro, entende-se que, ainda que tivesse sido requerida em tempo hábil, tal providência não seria de grande valia para a solução do litígio em questão uma vez que o que se discute desde o início da controvérsia não é o tamanho da área que abrange o morro e a pedreira mas se ela se inclui dentro dos limites do imóvel de propriedade do recorrente, ou seja, se a planta aprovada pelo Município constitui documento hábil para a apuração da base de cálculo posta em discussão.

Outro aspecto a ser considerado é o fato de que, desde a publicação da Lei nº 3.368/18, não cabe ao Conselho de Contribuintes o julgamento de eventual litígio acerca da correção dos dados cadastrais do imóvel, tendo sido este procedimento regulado pelos art. 135 a 142 da Lei acima mencionada.

Desse modo, após a solução da controvérsia, ou seja, caso a definição no âmbito administrativo seja no sentido de que a área do morro e da pedreira constituem parte integrante do imóvel do recorrente, se assim o desejar, o contribuinte poderá protocolar, a qualquer tempo, o pedido de revisão de elementos cadastrais do imóvel e solicitar a confirmação das medidas que constam no cadastro, sendo que o resultado deste procedimento, caso seja apurada área

IV - Preservar e recuperar ecossistemas essenciais;

V - Proteger os recursos hídricos;

Art. 3º - Nas Áreas de Especial Interesse Ambiental criadas e delimitadas conforme o artigo 1º, deste Decreto, ficam suspensas as concessões de Alvarás e o Licenciamento de obras de edificações e acréscimos, de modificação de uso em edificações, de parcelamento e remembramento do solo, da abertura de logradouros, de exploração mineral e desmonte, bem a instalação de mobiliários urbanos pelo prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, contados da data da publicação deste decreto, ou até a conclusão dos Planos Urbanísticos e Regionais (PUR).

Art. 4º - Nas áreas de Especial Interesse Ambiental também classificada como de Interesse Turístico os projetos deverão seguir parâmetros especiais de ocupação definidos pela Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente de forma a preservar as características ambientais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010049/2018

Data: 02/07/2021

PROCNIT  
Processo: 030010049/2021  
Fls: 49

428  
André Luis Cardoso Pires  
Fiscal de Tributos  
Mat.: 235036-1

superior ou inferior àquela cadastrada terá repercussão nos lançamentos anteriores e futuros da inscrição municipal respectiva.

Pelos motivos acima expostos, opinamos pelo conhecimento do Recurso de Ofício e seu PROVIMENTO e pelo conhecimento do Recurso Voluntário e seu DESPROVIMENTO, mantendo-se integralmente o lançamento efetuado por meio da notificação emitida em 15/07/2019.

Niterói, 02 de julho de 2021.

02/07/2021

X *André Luis Cardoso Pires*

André Luis Cardoso Pires  
Representante da Fazenda  
Assinado por: ANDRE LUIS CARDOSO PIRES:00738825778



**MUNICÍPIO DE NITERÓI**

RUA VISCONDE DE SEPETIBA, 987, 987, 6º ANDAR  
NITERÓI - RJ  
21 26200403 - CNPJ : 28.521.748/0001-59  
prefeitura@niteroi.rj.gov.br  
www.niteroi.rj.gov.br

PROCESSO Nº 030010049/2018  
IMPRESSÃO DE DESPACHO  
Data: 02/07/2021  
Hora: 16:04  
Usuário: ANDRE LUIS CARDOSO PIRES  
Público: Não

PROCNIT  
Processo: 030/00409/2021  
Fls: 492

André Luis Cardoso Pires  
Fiscal de Tributos  
Mat.: 235036-1

Processo : 030010049/2018

Data : 03/05/2018

Tipo : REVISAO DE LANÇAMENTO

Titular do Processo : SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA - SMF

Hora : 13:08

Atendente : FABIANA DE ALMEIDA CHIANELLO

Requerente : FCTR - COORDENAÇÃO DE TRIBUTAÇÃO

Observação : CI Nº128/2018 - REVISÃO DE OFÍCIO

**Despacho : Ad CC**

Em prosseguimento, com a instrução processual prevista no art. 24 do Decreto 9.735/2005 em anexo (fls. 397/429v).

Ressalta-se que verificamos o impedimento do Presidente do Conselho Carlos Mauro Naylor, nos termos do art. 54, do mesmo decreto.

Em 02/07/2021.

  
André Luis Cardoso Pires  
Fiscal de Tributos  
Mat.: 235036-1



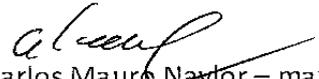
Processo 030/31154/2019	Data 26/11/2019	Josefa de Góes Santos Mat. 236.142-5	Folhas 02
----------------------------	--------------------	---	--------------

Ao Setor de Protocolo da Secretaria de Urbanismo

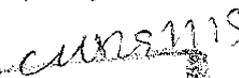
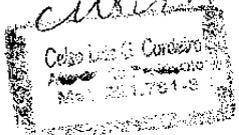
Senhor Chefe do Protocolo,

Solicito, com a maior brevidade possível uma **certidão do inteiro teor do processo administrativo nº 16.236/1965** que se encontra apensado (juntamente com o processo nº 11.422/1967) ao processo nº 080/005125/2019, tendo em vista necessidade urgente para a resolução do processo administrativo nº 030/010049/2018 e considerando que o processo nº 080/005125/2019 ainda está em curso de apreciação pela Secretaria de Urbanismo, sendo desnecessária e não recomendável a desapensação do processo nº 16.236/1965 para o envio à Secretaria de Fazenda.

COTRI, 25/11/2019

  
Carlos Mauro Naylor – matrícula nº 233.140-3  
Carlos Mauro Naylor  
Fiscal de Tributos  
Mat. 233.140-3

As V. O. P.  
do Protocolo Urbanismo

AO VISTA / F.M.F

Planta de Desmembramento de parte do terreno  
da Antiga Chacara Pertencente ao Predio nº 360 -  
da Rua Gervásio Peixoto e Remembrança do terreno  
do Predio nº 159 da Rua Maria e Barros, Projeto  
Aprovado em 04/08/1955 - Processo nº 11473/55 -  
Arquivado sob o nº 439, PASTA-3042 -  
Planta de Retificação do Desmembramento do Imóvel  
nº 177 da Rua Maria e Barros e Remembramento de  
uma parte do nº 151 da Rua Maria e Barros e do  
lote nº 360 e do nº 185 da Rua Maria e Barros em  
nº 360 da Rua Gervásio Peixoto, Planta Aprovada  
em 09/08/1967, Processo nº 11.422-1967  
ALSO ARQUIVADO SOB O Nº 6902, PASTA Nº 3041 -

  
Sergio Martins Filho  
Agente Administrativo  
Mat. 214595-1

19/12/2019

A  
COTRI, em prosseguimento.

EDP - 06/01/2020.

  
Maria Lucia Campos  
Mat. 233.335-6



**MUNICÍPIO DE NITERÓI**

RUA VISCONDE DE SEPETIBA, 987, 987, 6º ANDAR  
NITERÓI - RJ  
21 26200403 - CNPJ: 28.521.748/0001-59  
prefeitura@niteroi.rj.gov.br  
www.niteroi.rj.gov.br

PROCESSO Nº 030031154/2019  
IMPRESSÃO DE DESPACHO  
Data: 17/09/2020  
Hora: 11:26  
Usuário: JUAN RODRIGUES PENNA DA COSTA  
Público: Sim

PROCNIT  
Processo: 0300100416/2021  
Coord. de Estudos e Análises Tributárias  
Juan Rodrigues Penna da Costa  
Mat. 243.102-9

Processo : 03D031154/2019  
Data : 26/11/2019  
Tipo : DEMANDA INTERNA

Titular do Processo : SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA - SMF  
Hora : 16:04  
Atendente : JOSELIA GOMES DOS SANTOS

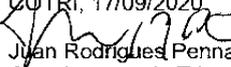
Requerente : SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA - SMF

Observação : Solicitação de certidão de inteiro teor do processo administrativo nº 16236/1965

**Despacho : À FNPF,**

Encaminho os presentes autos para trâmite conjunto com o proc. nº 030010049/2018. Infelizmente não obtivemos êxito no apensamento do processo no sistema do e-cidade, porém os autos devem ser tratados como apensos, pela sua importância para o julgamento definitivo dos autos do proc. nº 030010049/2018.

COTRI, 17/09/2020.

  
Juan Rodrigues Penna da Costa  
Coordenador de Tributação

Juan Rodrigues Penna da Costa  
Coord. de Estudos e Análises Tributárias  
Mat. 243.102-9

Processo 030/31154/2019	Data 26/11/2019	<i>Justiça Carlos Santos Mat. 233.140-5</i>	Folhas 02
----------------------------	--------------------	---	--------------

Ao Setor de Protocolo da Secretaria de Urbanismo

Senhor Chefe do Protocolo,

Solicito, com a maior brevidade possível uma **certidão do inteiro teor do processo administrativo nº 16.236/1965** que se encontra apensado (juntamente com o processo nº 11.422/1967) ao processo nº 080/005125/2019, tendo em vista necessidade urgente para a resolução do processo administrativo nº 030/010049/2018 e considerando que o processo nº 080/005125/2019 ainda está em curso de apreciação pela Secretaria de Urbanismo, sendo desnecessária e não recomendável a desapensação do processo nº 16.236/1965 para o envio à Secretaria de Fazenda.

COTRI, 25/11/2019

*Carlos Mauro Naylor*  
Carlos Mauro Naylor – matrícula nº 233.140-3

Carlos Mauro Naylor  
Fiscal de Tributos  
Mat. 233.140-3

*Ar. V. O. P. E.  
S. W. C. T. P. C. O. S. U. P. R. A.*

*Carla Santos*  
Carla Santos  
Fiscal de Tributos  
Mat. 233.140-3

À SMP

OS PROCESSOS N<sup>os</sup>, 080/5125/19,

11.422/64 e 16.236/65, FORAM

APENSADOS NESTE PROCESSO Nº 030/3154/19

EM 03/12/19.

Carlos Leon Castro  
Matr. 241.297-9  
SMP

A

COTRI

CDP, 03/12/19

Valeria P. D. Ferreira  
Matr. 241.297-9

# PLANTA DE RETIFICAÇÃO DO DIA MARIZ E BARROS E E



25.00

17.00

Prefeitura Municipal de  
D. V. O. P.  
SERVIÇO TÉCNICO  
APROVO  
EM 2 DE 8 DE 11  
*Aguiar G. C.*  
CHEFE DO SERVIÇO  
PROCESSO N. 11.422



Recebido em 30/12/2018  
Juiz de Direito  
Comit. de Estudos e Pesquisas Tributárias  
C. A. C. Carneiro  
Matr. 233.387.3

ILMº SENHOR COORDENADOR DE TRIBUTAÇÃO DA SECRETARIA DE FAZENDA DO MUNICÍPIO DE NITERÓI

Ref.: Processo: 030/010049/2018

**Impugnação do IPTU constante do carnê de IPTU do exercício de 2020 e considerações a respeito do julgamento anulado e do atual julgamento.**

LUIZ CARLOS DIAS VIANNA, brasileiro, separado judicialmente, Auditor Fiscal da Receita Federal do Brasil aposentado, Identidade nº 00987568797, CPF nº 607.697.507-53, residente na Rua Mariz e Barros, nº151, Icaraí, Niterói, CEP nº 24.220-120, inscrição municipal de IPTU do imóvel nº 74096, vem Impugnar o IPTU constante do carnê de IPTU do exercício de 2020 e emitir considerações a respeito do julgamento anulado e do atual julgamento.

### **IMPUGNAÇÃO**

Do lançamento do IPTU de 2020, em virtude de ter sido utilizada a mesma base de cálculo utilizada na notificação de lançamento de IPTU/TCIL constante do Processo 030/010049/2018, na forma do art. 20 do Código Tributário do Município de Niterói – Lei Municipal nº 2597/2008.

Como o lançamento complementar constante do processo 030/010049/2018 foi impugnado, solicito que seja realizada a análise conjunta do lançamento de IPTU de 2020 com as impugnações, recursos e denúncias constantes do processo 030/010049/2018.

### **DOS FATOS**

Devido à inação, à prática de irregularidades e à violação da lei tributária cometidas, em tese, pelo fiscal de tributos Nylfson Rodrigues Borges Nogueira, subsecretário da Receita, o IPTU de 2020 foi cobrado indevidamente com valores muito superiores aos realmente devidos.

Isto torna o fiscal de tributos Nylfson Rodrigues Borges Nogueira, em tese, totalmente responsável pela cobrança de IPTU indevido sobre o exercício de 2020, e, conseqüentemente, também, em tese, praticante do crime de excesso de exação.

Nylfson Rodrigues Borges Nogueira, sem emitir qualquer argumento que justificasse a cobrança de IPTU sobre a área de 12547 m<sup>2</sup>, resolveu anular a decisão de Alexandre Salim Saud de Oliveira.

Agiu, ao que tudo indica, com o interesse pessoal de evitar a apuração das irregularidades e a provável punição que Alexandre Salim Saud de Oliveira poderia receber. Assim, inobservou e confrontou, intencionalmente, o §3º do art. 26 da Lei n. 3368/2018 que prevê expressamente que "*Quando puder decidir o mérito em favor do sujeito passivo a quem aproveitaria a declaração de nulidade, a autoridade julgadora não a pronunciará nem mandará repetir o ato, suprindo a nulidade.*"

### **JULGAMENTO DE 1ª INSTÂNCIA**

Em reunião com a doutora Larissa, O fiscal de tributos Juan Rodrigues Penna da Costa informou que ainda não julgou o pleito porque, apesar de não necessariamente concordar com os outros fiscais, afirmou que o caso é "complexo" porque envolveria dúvidas em relação a algum tipo de "direito adquirido" que permitiria à prefeitura de Niterói cobrar IPTU sobre uma autorização de parcelamento pretensamente concedida através do processo 11422/1967.

### **DIREITO ADQUIRIDO**

Mais uma hipótese totalmente sem respaldo legal que os envolvidos tentam emplacar para tentar fugir da apuração das irregularidades ocorridas no âmbito da subsecretaria de receita de Niterói.

Para os envolvidos não importa que a hipótese de cobrar IPTU a partir de um pretense "direito adquirido" seja desprovida de qualquer fundamento jurídico. O que importa, aparentemente, é que consigam uma decisão favorável à sua hipótese ilegal e, em tese, criminoso de IPTU para tentar encobrir as irregularidades cometidas.

É uma tentativa muito débil, que aparentemente visa justificar as irregularidades e crimes, em tese, cometidos pelos fiscais de tributos Nylfson Rodrigues Borges Nogueira, subsecretário da Receita; Alexandre Salim Saud de

Oliveira, chefe do Departamento de Lançamento e Fiscalização e Fabio Dorigo, Coordenador de IPTU.

O que a sucessão de atos indica é que os fiscais acreditam que conseguindo emitir uma decisão absurda qualquer, desde que favorável à sua cobrança ilegal de IPTU e enviando o processo para o conselho de contribuintes, conseguirão mitigar os crimes e irregularidades, em tese, praticados pelos fiscais de tributos citados.

Como Juan Rodrigues Penna da Costa não citou quem teria o tal "direito adquirido", só podemos supor que ele se referia a Luiz Carlos Dias Vianna. Podemos afirmar isso pelos seguintes motivos:

1. Pessoas jurídicas de direito público como a prefeitura Municipal de Niterói não tem "direito adquirido" à cobrança de IPTU a partir de projetos de parcelamento de autorização já caduca. A prefeitura não tem direito adquirido porque a lei não lhe permite tal hipótese de fato gerador do IPTU. A prefeitura só pode cobrar tributo com autorização legal que é justamente o que está previsto no artigo 3º da LEI Nº 5.172, DE 25 DE OUTUBRO DE 1966, que prevê que o tributo deve ser instituído em lei e cobrado mediante atividade administrativa plenamente vinculada. Logo, a prefeitura só pode cobrar IPTU do proprietário, do possuidor a qualquer título ou do titular do domínio útil.
2. Nem a área de 1247 m<sup>2</sup> e nem o lote 151 tem "direito adquirido" já que só pessoas podem ter direito adquirido.
3. Os fiscais de tributo de Niterói envolvidos não têm "direito adquirido" à cobrança de IPTU a partir de uma cópia de planta de origem e autenticidade duvidosas pretensamente elaborada em 1967.

Apesar de todas as evidências em contrário, vamos fazer algumas suposições desde 1967 até os dias atuais.

Vamos supor que em 1967, o proprietário da inefável área de 12.547m<sup>2</sup> tenha realmente solicitado o parcelamento através do processo 11422/1967, onde pretensamente constaria a cópia de planta de origem e autenticidade duvidosas.

A autorização fornecida pela prefeitura não lhe deu nenhum "direito adquirido", nem mesmo expectativa de direito, só lhe deu o direito de ir ao cartório de registro de imóveis e registrar aquele parcelamento, sob pena de, em caso contrário, a autorização perder a validade.

Vamos fazer agora uma hipótese muito menos realística: a de que a pretensa autorização emitida pela prefeitura no processo 11422/1967 tenha realmente gerado algum tipo de "direito adquirido" para o proprietário que solicitou o parcelamento.

Este pretense direito adquirido passaria a fazer parte da propriedade pessoal daquele proprietário. Só que este proprietário vendeu o imóvel do lote 151.

Como, nessa venda, ele não transmitiu esse "direito adquirido" através de sua inclusão na escritura de compra e venda de imóvel e não realizou seu registro no cartório de registro de imóveis; esse pretense "direito adquirido" morreu com o proprietário que solicitou o parcelamento.

Vamos agora fazer a hipótese mais absurda de todas: a de que este direito adquirido tivesse magicamente sido transmitido à Luiz Carlos Dias Vianna.

A legislação tributária não permite a cobrança de IPTU sobre direito adquirido, não existe essa previsão legal. E os fiscais de Niterói sabem que só podem cobrar IPTU sobre a propriedade, a posse e o domínio útil.

Este inusitado "direito adquirido" só poderia dar origem à propriedade, à posse ou ao domínio útil sobre a área de 12.547m<sup>2</sup>, que inclui propriedades de terceiros, **SE** Luiz Carlos Dias Vianna ajuizasse demanda na justiça, **SE** um juiz de direito emitisse uma sentença favorável e **SE** obtivesse êxito em seu pleito (tarefa impossível) ao final da demanda através de uma sentença transitada em julgado. Só então, a Prefeitura Municipal de Niterói poderia cogitar a cobrança de IPTU sobre a intangível área de 12.547m<sup>2</sup>.

Para piorar a situação, os fiscais de tributos envolvidos na prática de cobrança indevida de IPTU querem cobrar este IPTU **retroativamente** baseados na especulação de que, **na sua hipótese absurda, Luiz Carlos Dias Vianna não recorreu ao judiciário para requerer esse seu 'direito líquido e**

certo" porque não o quis fazer e por isso tem que pagar IPTU retroativo sobre uma área sobre a qual não tem a propriedade, nem a posse e nem o domínio útil e que, em grande parte, é propriedade de terceiros.

Nem consideram que a justiça poderia negar (no caso concreto iria negar) o pleito de Luiz Carlos Dias Vianna e, assim, essa área de 12.547m<sup>2</sup> nunca seria sua.

Que juiz do Brasil iria desapropriar terceiros que possuem títulos legítimos de propriedade sobre os imóveis que adquiriram e dar ganho de causa a Luiz Carlos Dias Vianna devido à mera apresentação de um processo com a aprovação já caduca ou de uma cópia de planta de origem e autenticidade duvidosas?

Principalmente, porque Luiz Carlos Dias Vianna teria que pedir à justiça que, em função de seu pretense "direito adquirido", autorizasse o remembramento da área de 12.547 m<sup>2</sup> conforme "parcelamento autorizado" no processo 11422/1967.

Qualquer juiz constataria imediatamente que Luiz Carlos Dias Vianna não possui título legítimo de propriedade da área de 12.547 m<sup>2</sup> e que fazer parcelamento sem o título de propriedade é crime qualificado contra a administração pública conforme inciso II do Parágrafo único do Art. 50 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Este simples fato já acabaria com qualquer possibilidade de a hipótese ILEGAL dos fiscais de tributos envolvidos se realizar.

Juan Rodrigues Penna da Costa é fiscal de tributos concursado e sabe perfeitamente tudo que foi exposto nos parágrafos anteriores, ou seja, sabe que não se pode cobrar IPTU baseado em "direitos adquiridos".

Só que Juan Rodrigues Penna da Costa tem outra tarefa fundamental neste processo que é o papel de julgador.

Fabio Dorigo cometeu irregularidades gravíssimas, passíveis de abertura de processo administrativo disciplinar, registradas e denunciadas neste processo, por ocasião do lançamento de IPTU sobre a área de 12.547 m<sup>2</sup>. O conjunto dessas irregularidades cometidas por Fábio Dorigo, por si só, já

**torna a cobrança de IPTU contida nesse processo totalmente nula.** Vamos, novamente, listar essas irregularidades.

Fabio Dorigo:

1. Não indicou enquadramento legal que possibilitasse a cobrança de IPTU sobre a área de 12.547 m<sup>2</sup> a partir da autorização pretensamente fornecida pela prefeitura Municipal de Niterói no processo 11422/1967 e de uma cópia de planta de origem e autenticidade duvidosas.

**Infringiu, desta maneira, frontalmente o inciso IV do art. 48 da Lei Municipal n. 3.368/2018.**

2. Baseou sua cobrança ilegal de IPTU na autorização pretensamente emitida pela Prefeitura Municipal de Niterói no processo 11422/1967, mas não fez o apensamento do processo para provar que sua tese ilegal de cobrança de IPTU tinha, pelo menos, provas materiais.

**Infringiu assim o art. 38 da Lei Municipal n. 3.368/2018.**

3. Deu ciência ao contribuinte da decisão de Alexandre Salim (fls. 54) de maneira totalmente arbitrária (fls. 56). Criou a figura ilegal de ciência através do pedido de cópia integral do processo.

**Infringiu os art. 23 e 24 da Lei Municipal n. 3.368/2018.**

O fiscal de tributos Juan Rodrigues Penna da Costa no exercício de sua função de julgador sabe que:

1. Não pode, durante o julgamento, preencher as lacunas existentes no processo ou corrigir as deficiências e irregularidades que Fabio Dorigo cometeu.
2. Fabio Dorigo **não citou** que Luiz Carlos Dias Vianna teria "direito adquirido" sobre a área de 12.547 m<sup>2</sup> devido ao projeto de parcelamento contido no processo 11422/1967.

O que ele citou expressamente foi: "*Quanto às dimensões do terreno, cabe ressaltar que a competência executiva e legislativa sobre a matéria urbanística é municipal (SIC). Portanto, a definição dos limites e das áreas*

dos lotes se dá pela aprovação dos projetos de parcelamento pela secretaria municipal competente (SIC)" (Foi colocada a expressão (SIC) porque ambas afirmações estão completamente incorretas, como já demonstrado neste processo)

**Logo o fiscal de tributos Juan Rodrigues Penna da Costa não pode agora, por conta própria, acrescentar ao processo a hipótese de direito adquirido.**

Sua tarefa se restringe a julgar se a definição dos limites e das áreas dos lotes, **para fins de cobrança de IPTU, NO CASO CONCRETO**, se dá pela aprovação do projeto 11422/1967 pela secretaria municipal competente devido à competência executiva e legislativa municipal sobre a matéria urbanística. **E não pelos dados constantes do registro do imóvel.**

3. **Não pode apensar** o processo 11422/1967 com o intuito de evitar a nulidade da cobrança de IPTU constante deste processo.

O que Juan **DEVE FAZER** é apensar o processo 11422/1967 com o intuito de investigar a hipótese de dolo nas irregularidades cometidas pelos fiscais de tributos Nylfson Rodrigues Borges Nogueira, subsecretário da Receita; Alexandre Salim Saud de Oliveira, chefe do Departamento de Lançamento e Fiscalização e Fabio Dorigo, Coordenador de IPTU.

4. **Não pode inventar um enquadramento legal** que possibilite a cobrança de IPTU sobre a área de 12.547 m<sup>2</sup> a partir da autorização pretensamente fornecida pela prefeitura Municipal de Niterói no processo 11422/1967, já que Fabio Dorigo não citou os dispositivos legais, para evitar a nulidade da cobrança de IPTU constante deste processo.

5. **Não pode agora dar a regular ciência da decisão proferida por Alexandre Salim**, para evitar a nulidade da cobrança de IPTU constante deste processo.

O fiscal de tributos Juan Rodrigues Penna da Costa deve, também, considerar em seu julgamento a **irregularidade gravíssima** cometida pelo fiscal de tributos Nylfson Rodrigues Borges Nogueira ao mandar anular a decisão de

Alexandre Salim Saud de Oliveira e **mandar repetir o ato, suprindo a nulidade, violando, intencionalmente**, o §3º do art. 26 da Lei n. 3368/2018.

É importante consignar que Juan já tomou conhecimento da existência, em tese, da prática do crime de excesso de exação, logo, deve tomar imediatamente as providências necessárias para evitar a perpetuação de sua prática.

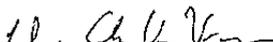
Logo, se por algum motivo, Juan Rodrigues Penna da Costa acabar não julgando este processo, deixando a tarefa a cargo de outro fiscal, estaria, também, EM TESE, cometendo o crime de excesso de exação.

#### **REQUERIMENTOS**

Assim sendo, Luiz Carlos Dias Vianna vem requerer:

- a) Que o processo 11422/1967 seja apensado imediatamente a este processo pelas razões apresentadas anteriormente neste documento e pelas razões constantes no documento de 100/113
- b) que seja anulada, imediatamente, toda a cobrança de IPTU constante no processo **030/010049/2018**.
- c) Que, para o exercício de 2020, sejam mantidos os dados cadastrais anteriores as mudanças ilegais efetuadas por Fabio Dorigo e que seja cobrado o IPTU em conformidade com os dados cadastrais anteriores a estas mudanças;

30 de dezembro de 2019.



**LUIZ CARLOS DIAS VIANNA**

Telefone: 21 99419-3046

Email: luizcdv@gmail.com

Dra. Larissa Machado (advogada)

Telefone: 48 99937-3837

Email: larissa.zopelaro@hotmail.com



**MUNICÍPIO DE NITERÓI**

RUA VISCONDE DE SEPETIBA, 987, 987, 6º ANDAR  
NITERÓI - RJ  
21 28200403 - CNPJ: 28.521.748/0001-59  
prefeitura@niteroi.rj.gov.br  
www.niteroi.rj.gov.br

PROCESSO Nº 030033727/2019  
IMPRESSÃO DE DESPACHO  
Data: 30/12/2019  
Hora: 12:16  
Usuário: JUAN RODRIGUES PENNA  
Público: Sim

PROCNº  
Processo: 030/0010416/2021  
Fls: 509  
Matr: 233.357.3

Processo : D30D33727/2019  
Data : 30/12/2019  
Tipo : IMPUGNAÇÃO  
Requerente : LUIZ CARLOS DIAS VIANNA  
Observação : IMPUGNAÇÃO AO EXERCÍCIO DE 2020.

Titular do Processo : LUIZ CARLOS DIAS VIANNA  
Hora : 10:48  
Atendente : ELIZABETH C.A. C. DOS SANTOS CARNEIRO

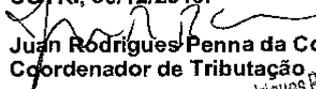
**Despacho : À Secretaria,**

Certifico que, na presente data, providenciei a extração de cópias da petição juntada às fls. 147/154 do processo de nº 030010049/2018, de modo a instruir no presente processo a impugnação ao lançamento efetuado na matrícula nº 74096 para o exercício de 2020, consoante um dos pedidos apresentados na aludida petição.

Nesta mesma data, certifico o apensamento do presente processo ao de nº 030010049/2018, considerando a identidade material entre os pedidos formulados em ambos os processos, sobrestando o presente até o julgamento do processo principal.

Ademais, solicito que seja providenciada a suspensão da exigibilidade do crédito após o vencimento da 1ª cota (o contribuinte informou que pretende realizar o pagamento da parte incontroversa do lançamento, razão pela qual, por questões de viabilidade do procedimento no sistema, deve ser aguardado o vencimento da cota para a efetivação do procedimento).

COTRI, 30/12/2019.

  
Juan Rodrigues Penna da Costa  
Coordenador de Tributação  
Coord. de Estudos e Análises Tributárias  
Matr. 243.102-3





























































































<b>Nº do documento:</b>	00917/2021	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	SUMÁRIO - PROCESSO VIRTUAL		
<b>Autor:</b>	2431900 - LUIZ ALBERTO SOARES		
<b>Data da criação:</b>	08/07/2021 16:41:01		
<b>Código de Autenticação:</b>	29848E183582094B-4		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
COCAD -LUIZ ALBERTO

De forma a facilitar a localização dos processos, documentos e despachos existentes no presente processo virtual (espelho), segue abaixo um sumário resumido do presente processo:

**Processo 030010049/2018** (Revisão de Lançamento): fl.01

Impugnação: fl.26

Parecer CIPTU: fl.57

Decisão de 1ª Instância - DEFIS: fl.64

Recurso Voluntário (Conselho): fl.67

Recurso Voluntário (SUREM): fl.76

Pareceres COTRI: fl.91 e fl.121

Decisão SUREM - Anulação da Decisão de 1ª Instância - DEFIS: fl.135

Parecer COTRI: fl.167

Decisão de 1ª Instância - COTRI: fl.218

Ciência da Decisão de 1ª Instância: fl.220

Recurso Voluntário (Conselho): fl.225

Requerimento de Diligência: fl.304

Requerimento de Diligência: fl.417

Parecer da Representação Fazendária: fl.426

**Processo 030031154/2019** (Demanda Interna - Solicitação de Certidão de Inteiro Teor): fl.493

**Processo 030033727/2019** (Impugnação): fl.500

**Processo 080005125/2019** (SMU - Desarquivamento do Processo 11422/1967): fl.515

Documento assinado em 08/07/2021 16:41:01 por LUIZ ALBERTO SOARES - COORDENADOR(A) /  
MAT: 2431900

<b>Processo</b> 030/010416/2021	<b>Data</b>	<b>Rubrica</b>	<b>Folha</b>
------------------------------------	-------------	----------------	--------------

## **DESPACHO**

# **SOLICITAÇÕES DE DILIGÊNCIA E VISTORIA**

Tratam-se de solicitações de diligência e vistoria, realizadas pelo recorrente Sr. Luiz Carlos Dias Vianna, conforme requerimentos juntados ao presente processo às fls.304-306 (fl.296-298 do PA 030010049/2018) e às fls.417-422 (fls.388-393 do PA 030010049/2018).

Em seu primeiro requerimento, protocolado em 25/01/2021, o recorrente solicita a realização de diligências no Cartório do 9º Ofício de Justiça de Niterói, no Cadastro de Imóveis Públicos do Município de Niterói, na Secretaria de Urbanismo e/ou na Câmara de Vereadores de Niterói, de forma a verificar qual o proprietário do Morro da Pedreira e confirmar que tal morro é de propriedade da Prefeitura Municipal de Niterói.

Em seu segundo requerimento, protocolado em 17/06/2021, o recorrente solicita a realização de vistoria no terreno do imóvel nº 151 da Rua Mariz e Barros, com seu acompanhamento pessoal, para constatar a área real do dito imóvel, para constatar os imóveis confrontantes, e para constatar erros existentes na planta de imóveis.

É o breve relatório.

Conforme despacho de fl.492, foi verificado o impedimento do atual Presidente do Conselho de Contribuintes, Sr. Carlos Mauro Naylor, na forma do art. 54, IV do Decreto Municipal 9.735/2005, visto ter elaborado parecer que fundamentou a decisão de 1ª instância:

*Art. 54. É defeso ao Conselheiro do Conselho e ao Representante da Fazenda Municipal exercerem suas funções no processo:*

*(...)*

*IV – em que tenham proferido parecer ou decisão na instância administrativa inferior ou atuado como agentes de fiscalização;*

Processo	Data	Rubrica	Folha
030/010416/2021			

Isto posto, como Vice-Presidente do Conselho de Contribuintes, irei substituir o Presidente e exercer suas funções em todos os atos relativos ao presente processo, conforme art. 33 do mesmo Decreto Municipal:

*Art. 33. Cabe ao Vice-Presidente substituir o Presidente em suas faltas ou impedimentos.*

Compete ao Presidente do Conselho de Contribuintes a determinação das diligências solicitadas, na forma do Art. 20, XV do mesmo Decreto Municipal.

*Art. 20. Compete ao Presidente do Conselho:*  
*(...)*  
*XV – determinar as diligências solicitadas;*

Conforme previsão expressa do inciso IV do Art. 64 da Lei do Novo PAT (Lei Municipal 3.368/2018), a petição deve mencionar as diligências ou perícias que o impugnante deseja que sejam realizadas. O requerimento de tais diligências, por sua vez, deve ser realizado seguindo os ditames do Art. 72 do mesmo diploma legal:

*Art. 64. A impugnação mencionará:*  
*(...)*  
*IV - as diligências ou perícias que o impugnante pretenda que sejam efetuadas, nos termos dos art. 70 a 72;*

*Art. 72. A impugnação mencionará as diligências ou perícias que o sujeito passivo pretender que sejam efetuadas e os motivos que as justifiquem, com a formulação de quesitos referentes aos exames desejados; na solicitação de perícias, o impugnante*

Processo	Data	Rubrica	Folha
030/010416/2021			

*deverá indicar o nome, o endereço e a qualificação profissional de seu perito.*

O recorrente tomou ciência da decisão de 1ª instância em 01/outubro/2020, conforme Declaração de Ciência do Sujeito Passivo Responsável às fls.220 (fl.212 do PA 030010049/2018). Conforme Art. 78 da Lei do Novo PAT, o sujeito passivo tem o prazo de 30 dias, após ciência da decisão de 1ª instância, para apresentação de recurso voluntário:

#### *Do Julgamento em Primeira Instância*

*Art. 78. A autoridade julgadora dará ciência da decisão ao sujeito passivo, intimando-o, quando for o caso, a cumpri-la no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da ciência, facultada a apresentação de recurso voluntário no mesmo prazo.*

E, por fim, o Art. 84 da Lei do Novo PAT determina que eventuais recursos voluntários intempestivos devem ser encaminhados ao Conselho de Contribuintes, que declarará sua intempestividade:

*Art. 84. O recurso voluntário, total ou parcial, mesmo intempestivo, deverá ser encaminhado ao Conselho de Contribuintes, que declarará sua intempestividade, se for o caso.*

Dessa forma, tendo em vista que:

- a ciência da decisão de 1ª instância pelo sujeito passivo foi em 01/10/2020,
- o prazo para apresentação de recurso voluntário é de 30 dias a partir da data da ciência da decisão de 1ª instância,
- o pedido de realização de diligências e vistorias faz parte da peça recursal,

Processo	Data	Rubrica	Folha
030/010416/2021			

- os pedidos de realização de diligências e vistorias foram protocolados em 25/01/2021 e 17/06/2021, após o prazo de 30 dias a contar da data da ciência em 01/10/2020,

**NÃO CONHEÇO os requerimentos de diligência e vistoria de fls.304 e 417, visto INTEMPESTIVIDADE e consequente preclusão do direito de requerer tais providências.**

Porém, é extremamente importante frisar que a intempestividade e consequente não conhecimento refere-se exclusivamente aos requerimentos de diligência e vistoria. O Recurso Voluntário juntado pelo recorrente às fls.225-268 foi protocolado em 29/10/2020, ou seja, dentro do devido prazo e, portanto, deve ser conhecido e analisado pelo Conselho de Contribuintes. Todavia, em tal Recurso Voluntário não existem solicitações de vistorias ou diligências por parte do recorrente.

Por fim, é válido trazer à baila que, apesar da intempestividade, ambos requerimentos se encontram juntados aos presentes autos e, caso outras autoridades do Conselho de Contribuintes entenderem pela necessidade da realização de tais diligências, os mesmos poderão requerê-las no momento oportuno.

Seguem abaixo as previsões do Decreto Municipal 9.735/2005:

Art. 8º. Compete ao Conselho de Contribuintes, como Órgão Colegiado:

(...)

IV – fazer baixar em diligência os processos, ordenando perícias, vistorias, prestação de esclarecimentos e suprimento de nulidades, necessárias à perfeita apreciação das questões suscitadas no recurso;

Art. 26. O Representante da Fazenda Municipal terá, sempre, vista dos processos antes de sua distribuição ao Relator, podendo requerer, ao Presidente, as diligências e os esclarecimentos necessários à sua completa instrução.

Processo	Data	Rubrica	Folha
030/010416/2021			

Art. 28. Compete ao Conselheiro Relator:

(...)

II – requerer, mediante despacho, a realização de diligências necessárias à perfeita instrução do processo;

Art. 98. Qualquer Conselheiro poderá solicitar vista do processo incluído em pauta ou requerer diligência que repute necessária e imprescindível.

08 de julho de 2021

Luiz Alberto Soares – Vice-Presidente do Conselho de Contribuintes de Niterói

<b>Nº do documento:</b>	00918/2021	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	PARA DISTRIBUIÇÃO		
<b>Autor:</b>	2431900 - LUIZ ALBERTO SOARES		
<b>Data da criação:</b>	08/07/2021 19:38:10		
<b>Código de Autenticação:</b>	FEFC3FFE64DEFA85-2		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
COCAD -LUIZ ALBERTO

Após análise e decisão de não-conhecimento das solicitações de diligência e vistoria, conforme despacho supra, encaminhado o presente processo para distribuição ao Conselheiro Relator.

Luiz Alberto Soares - Vice-Presidente do Conselho de Contribuintes de Niterói

Documento assinado em 08/07/2021 19:38:10 por LUIZ ALBERTO SOARES - COORDENADOR(A) /  
MAT: 2431900

<b>Nº do documento:</b>	00092/2021	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	RELATORIO E VOTO		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	14/07/2021 15:49:40		
<b>Código de Autenticação:</b>	856CACCA238F93A2-9		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
CC - CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Ao Conselheiro, Dr. Luiz Claudio para emitir relatório e voto nos autos, observando os prazos regimentais.

CC em 14 de julho de 2021

Documento assinado em 14/07/2021 23:28:27 por CARLOS MAURO NAYLOR - AUDITOR FISCAL  
DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2331403

Processo	Data	Rubrica	Folha
030/010416/2021			

## DESPACHO DILATAÇÃO DE PRAZO

Tendo em vista a solicitação de dilatação de prazo pelo Conselheiro Relator Luiz Claudio Oliveira Moreira, na forma do art. 28, III e art. 53, II do Regimento Interno do Conselho de Contribuintes (Decreto Municipal 9.735/2005), defiro o pedido, dilatando o prazo por 15 dias, visto que o recurso contém matéria complexa e de difícil estudo.

29 de julho de 2021

Luiz Alberto Soares – Vice-Presidente do Conselho de Contribuintes  
de Niterói

**EMENTA: IPTU - RECURSO VOLUNTÁRIO E RECURSO DE OFÍCIO - NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO COMPLEMENTAR - ALTERAÇÃO DE DADOS CADASTRAIS REFERENTE A ÁREA DO TERRENO, DA CONSTRUÇÃO E OUTROS - PROJETO DE REMEMBRAMENTO APROVADO E NÃO LEVADO A REGISTRO - FIXAÇÃO DO ALCANCE DO TERMO DE INCIDÊNCIA DO LANÇAMENTO COMPLEMENTAR - RECURSO DE OFÍCIO CONHECIDO E PROVIDO - RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO PARCIALMENTE E PROVIDO.**

**PROCESSO Nº 30010049/2018 - ESPELHO Nº 030/0010416/2021**

Senhor Presidente do Conselho de Contribuintes e demais Conselheiros:

1. Trata-se de recurso voluntário interposto por **LUIZ CARLOS DIAS VIANNA** e de recurso de ofício contra decisão de primeira instância exarada às fls. 218, que, acolhendo parecer de fls. 167/192, assim decidiu:

Acolho parecer de fls. 160/185 como fundamentação integrante da presente decisão.

Tendo em vista a competência fixada nos arts. 12 e 20 da Lei Municipal nº 2.597/08, c/c art. 33 do Decreto nº 10.487/2009 e art. 1º, V, "a", da Resolução SMF nº 19/2017, antes da vigência da Lei Municipal nº 3368/2018, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a impugnação feita em relação ao lançamento complementar referente ao IPTU e à TCIL dos anos de 2013 a 2018, considerando como indevida, por não se tratar de hipótese de revisão de lançamento de ofício, a diferença de IPTU lançada com base nas alterações cadastrais relativas à área, à topografia e à pedologia do terreno do imóvel.

Por sua vez, JULGO TOTALMENTE IMPROCEDENTE a impugnação feita em relação aos lançamentos do IPTU relativos aos exercícios de 2019 e 2020.

Deixo de apreciar o pedido de restituição do IPTU, por se tratar de competência do DEPAT. Considerando que o pedido de restituição está atrelado ao deslinde do contencioso tributário, opino pela remessa dos autos ao DEPAT apenas após o encerramento do litígio, com o julgamento do recurso de ofício e de eventual recurso voluntário.

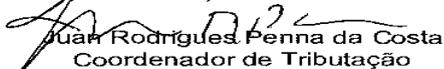
Informo ainda que, no que tange às alegações da parte da impugnante a respeito de supostos atos ilícitos praticados na constituição do crédito, foi aberto o processo de nº 030012492/2020, instruído com cópias integrais dos presentes autos, para ciência da Ilma. Secretária Municipal de Fazenda.

À FNPF,

Para publicar o deferimento parcial do pedido, para comunicar, por carta, à Impugnante, anexando cópia do parecer que fundamentou a decisão, para promover as devidas anotações, aguardando-se o prazo recursal e para proceder à remessa de ofício ao Conselho de Contribuintes.

Caso o impugnante apresente o desejo de efetuar o pagamento do crédito incontroverso, solicito que os autos sejam enviados à CIPTU para sua liquidação antes da apreciação do recurso de ofício.

COTRI, 17/09/2020.

  
Juan Rodrigues Penna da Costa  
Coordenador de Tributação

2. Registre-se que a referida decisão foi prolatada em substituição à que lhe antecedeu (fls. 64), cassada conforme decisão de fls.135 do processo espelho.
3. Inconformado com a decisão, o contribuinte protocolizou recurso de fls. 225/265, alegando, em apertada síntese não concordar com o lançamento complementar que alterou os dados cadastrais do lote, aumentando sua área de 267m<sup>2</sup> para 12.547m<sup>2</sup>.
4. Não houve irresignação do contribuinte, ora recorrente, em relação à alteração das características da construção, tipo de utilização e alteração dos dados cadastrais relativos ao tamanho da área construída, que passou de 144m<sup>2</sup> para 311m<sup>2</sup>,
5. A Fazenda, por sua vez, cumprindo o comando legal insculpido no art. 81 da Lei Municipal 3368/2018, recorreu impugnando a parte da decisão que lhe foi desfavorável.
6. O I. representante da fazenda apresentou brilhante e minucioso parecer às fls. 426/491 do processo espelho, que, registre-se, leciona de forma impecável acerca de diversos aspectos das legislações tributária, cível e de registro imobiliário, dentre outras, trazendo detalhamento de todas as fases do processo, elencando com exatidão os inúmeros requerimentos formulados a exaustão pelo contribuinte, o que, a nosso sentir, contribuiu para o desnecessário avolumamento deste procedimento.

É o relatório, passo a votar.

**“Teu dever é lutar pelo Direito, mas se um dia  
encontrares o Direito em conflito com a  
Justiça, luta pela Justiça”  
Eduardo Juan Couture**

## **PRELIMINARES**

Tenho que os recursos devem ser conhecidos por serem tempestivos.

Em relação ao recurso de ofício, verifica-se que atendeu o disposto no art. 81 da Lei 3368/2018.

Com relação ao Recurso Voluntário, verifica-se que o contribuinte tomou ciência da decisão de primeira instância em 01/10/2020 (fls. 220 espelho), apresentando seu recurso em 29/10/2020 (fls. 225/265 espelho). De acordo com o decreto 13.807/2020, os prazos processuais estavam suspensos entre os dias 20/03/2020 e 06/11/2020, portanto, não há dúvida em relação a tempestividade.

Com relação à legitimidade recursal e seus aspectos formais, entendo que encontram-se presentes os requisitos exigidos pela legislação aplicável.

## **NO MÉRITO**

### **1) DO RECURSO DE OFÍCIO**

A decisão de primeira instância deu parcial provimento à impugnação, prestigiando o parecer do I. Fiscal de Tributos (fls. 167/192 espelho), que, resumidamente, entendeu que não poderia haver prejuízo ao contribuinte com lançamento complementar referente aos anos 2013/2018, tendo em vista que a fazenda tinha conhecimento do fato, qual seja, o remembramento dos lotes ocorrido no ano de 1967, que, em tese, havia alterado a área do mesmo para 12.547m<sup>2</sup>.

Segundo a tese exposta, por se tratar de erro de direito, não poderia ser aplicada a referida retroação do lançamento complementar.

Em que pese o brilhantismo do parecer e do elevado saber jurídico do I. Fiscal que exarou tal entendimento, ousou divergir do entendimento esposado, o qual, foi confirmado pela decisão que deu parcial provimento à impugnação.

Me filio a tese da fazenda, firme no entendimento que o lançamento complementar se baseou em duas situações:

- a) a alteração da finalidade de utilização do imóvel (de residencial para comercial), o aumento da área construída de 144m<sup>2</sup> para 311m<sup>2</sup> e outras características da construção.
- b) O aumento da área do terreno para 12.547m<sup>2</sup>, baseado no projeto aprovado em 1967, porém, não averbado na matrícula imobiliária;

Com relação a primeira situação não houve irresignação do contribuinte, que em primeira instância, limitou-se a impugnar a metragem inicialmente arbitrada (398m<sup>2</sup>), aceitando, porém, a metragem indicada pela fiscalização após nova diligência (311m<sup>2</sup>).

Conclui-se, portanto, que estes são fatos que deveriam ter sido informados pelo contribuinte à SMF, na forma dos arts. 29 e 30 do CTM. Ao deixar de cumprir obrigação legal, não deu ao fisco municipal a oportunidade de fazer o lançamento correto à época, sendo devida, portanto, a retroação do lançamento complementar até o ano de 2013, considerando que a notificação se deu no ano de 2018.

Pelo exposto, alicerçado nos arts. 142, 144, 145, III e 149, II e IV do CTN e 29, III, 30 e 31 do CTM, entendo que os lançamentos complementares devam ser considerados a partir do ano de 2013, e não, a partir do ano de 2019, dando provimento ao Recurso de ofício.

## 2) DO RECURSO VOLUNTÁRIO

Em que pese os argumentos e fundamentos jurídicos apresentados nos pareceres apresentados em primeira e segunda instância pelos ilustres representantes da fazenda municipal, ousou, mais uma vez, divergir dos D. pareceristas, por se tratar de questão de Justiça, senão vejamos:

1. Conforme demonstram as provas colacionadas nestes autos, o contribuinte, ora recorrente, adquiriu em 20/01/2005 (data do registro) o imóvel da rua Mariz e Barros, 151, Niterói, RJ, registrado no RGI sob a matrícula nº 4478 do cartório do 9º ofício de Niterói/RJ e inscrito no cadastro da SMF de Niterói sob o nº 007409-6.
2. A titularidade do domínio restou demonstrada pelas certidões juntadas pelo recorrente às fls. 29, e pelo representante da fazenda às fls. 334/336, sendo que esta última, traz todo o histórico da propriedade.
3. Pelas referidas certidões não há como se chegar a metragem correta do lote, conforme se depreende da leitura de parte da certidão que ora colacionamos:

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 4478, VINDA DE FLS. 154 DO LIVRO 2A-8.

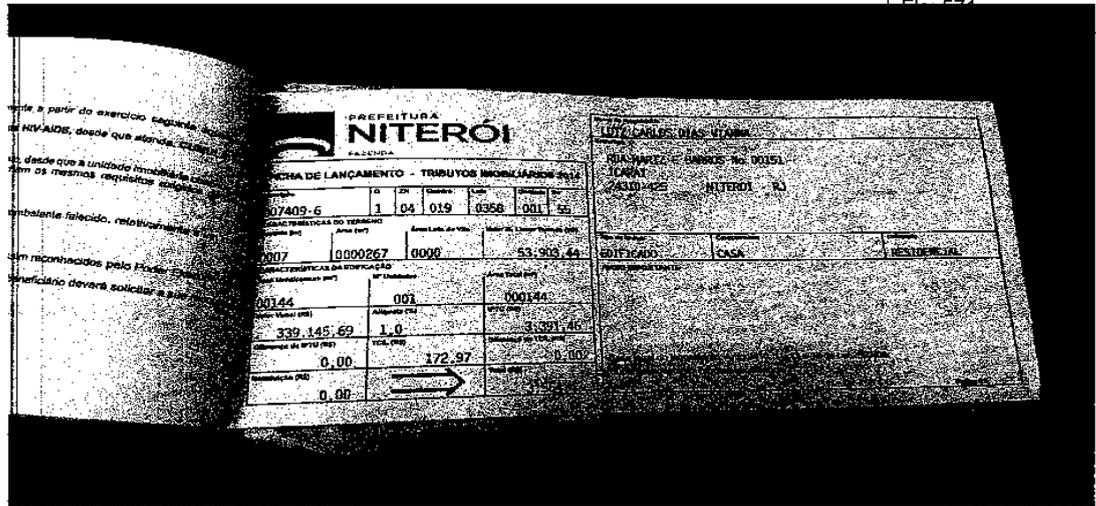
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Prédio nº 151, à rua Mariz e Barros, nº 3º Subdistrito do 1º distrito deste Município, dividido em diversos cômodos, inscrito na FMV sob o nº 007.409-6, e o respectivo terreno próprio medindo 9,75m com fundos até as vertentes, tendo à parte traseira 25,00m mais ou menos, de frente à fundos, confrontando dos lados com o Espólio e fundos com quem de direito, e, hoje de um lado com o prédio de nº 147, do outro com o de nº 155, ambos da rua Mariz e Barros, e nos fundos com as vertentes. Transcrição anterior nº 3982, fls. 250, do Lº 3-"B", 3ª Circunscrição. PROPRIETÁRIO: LUIZ CARLOS DIAS VIANNA, brasileiro, separado judicialmente, funcionário público, portador da identidade nº 308.948, expedida pelo M.M., inscrito no CPF sob o nº 607.697.507-53, residente e domiciliado na rua Piradentes, nº 199, aptº 502. FORMA DE AQUISIÇÃO: Escritura de compra e venda lavrada em 07/05/04, em nome do 4º Ofício de Niterói-RJ, no Lº 823, fls. 144, ato nº 059, registrada sob o R-5-M-4478, Niterói-RJ, 24 de Julho de 2018\*. Escritura de compra e venda escrevente. Escritura, Oficiala Substituta.

4º Ofício de Niterói  
Jeslyca Pinho da Silva Barbosa  
Escrevente  
Matr. 94/15560

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica e fiel da Ficha-Matrícula a que se refere, extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6015 de 31.12.73, dela constando todos os eventuais ônus reais, convencionais, citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaem sobre o imóvel. O referido é verdade. Niterói-RJ, 24/07/2018. Escritura Escrevente, efetuei busca, reproduzi e conferi. Escritura Oficiala Substituta, subscrevo.

4. Embora não esteja descrito com exatidão, a informação contida no registro imobiliário dá conta de que o terreno mede, aproximadamente, 243,75m<sup>2</sup> considerando as medidas de frente a fundos multiplicada pela medida informada nos fundos (25,00 x 9,75).
5. Pelos registros da SMF o referido lote, matriculado sob o nº 007409-6, tinha metragem quadrada total de 267m<sup>2</sup>, conforme cópia do carnet de IPTU juntado pelo contribuinte às fls. 30.



Carnê do IPTU anterior à notificação de lançamento onde consta a área do terreno de 267m<sup>2</sup>.

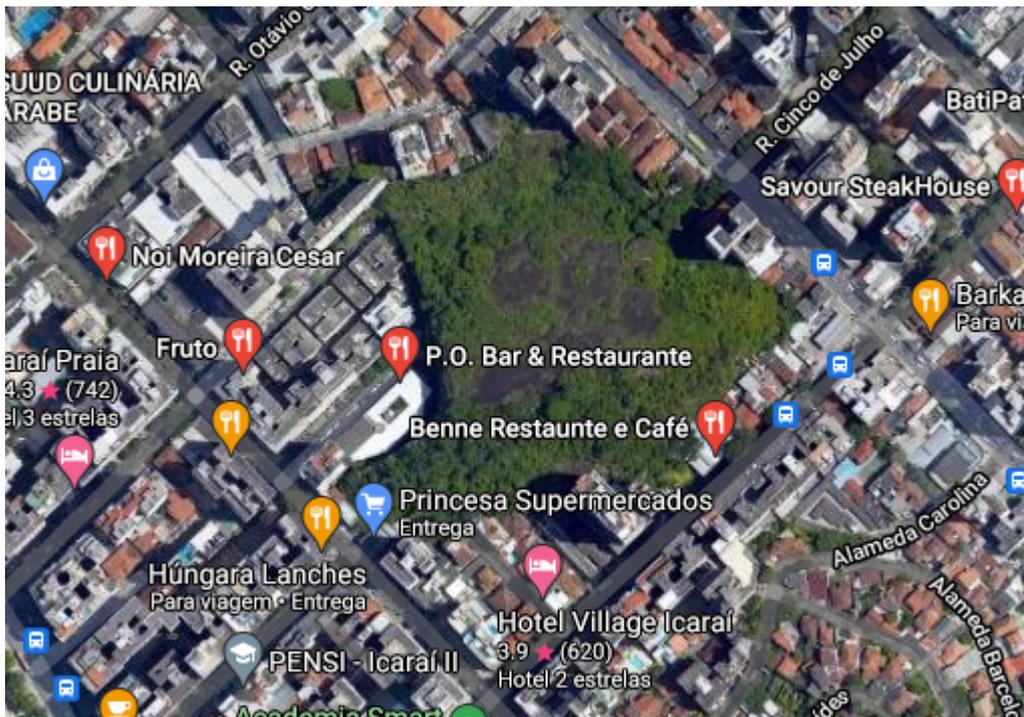
6. Ocorre que, sob o argumento de ter sido aprovado um projeto de remembramento no ano de 1967, mesmo sem que tal projeto tenha sido averbado na matrícula do imóvel, o I. Fiscal de Tributos alterou o lançamento, aumentando a área total do lote para 12.547m<sup>2</sup>, ou seja, um acréscimo de aproximadamente 4.600%.
7. Registre-se, mais uma vez, que o referido projeto de remembramento de fls. 12/14, apesar de ter sido aprovado no ano de 1967, ou seja, há mais de 53 anos, **nunca foi averbado junto à matrícula do imóvel.**
8. A decisão de primeira instância, lastreada no parecer de fls. 167/192 do processo espelho, confirmou o entendimento de que, embora não tenha sido levado a registro, por si só, o fato de ter ocorrido o remembramento dos lotes na esfera administrativa, passou a ser o fato gerador da obrigação tributária imposta ao recorrente.
9. Em seu parecer, o representante da fazenda recomendou a manutenção da decisão de primeira instância.
10. Muito embora, seja forçoso reconhecer o brilhante trabalho que abordou de forma minuciosa e com invejável didática as matérias tributária, cível e de registro imobiliário, não há como concordar com a manutenção da decisão de piso.
11. Querer impor um aumento substancial do tributo ao contribuinte que adquiriu o imóvel no ano de 2005, fiado nas informações constantes na matrícula imobiliária, sob o argumento de que há meio século, os

antigos proprietários aprovaram um projeto de remembramento que nunca foi a frente, nos parece, além de injusto, ser contrário a legislação, em especial, aos arts. 32, 34, 113 § 1º do CTN e arts. 4º, 9º do CTM, que definem qual é o fato gerador e quem é o sujeito passivo da obrigação.

12. No caso em tela, verifica-se que no registro imobiliário, que é de onde advém o direito de propriedade (arts. 1227 e 1245 CC), não consta averbado o remembramento dos lotes, portanto, não se pode dizer que o recorrente tenha propriedade sobre os mesmos (fls. 334/336).
13. Também não há prova nos autos de que o recorrente tinha ciência do referido projeto de remembramento, o que afasta o *animus domini* ensejador de possível responsabilização na forma dos arts. 32, 34, CTN e arts. 4º, 9º do CTM cc art. 1204 do CC.
14. Neste aspecto, frise-se mais uma vez, não se exige de quem aliena a propriedade imobiliária, certidão de inteiro teor da matrícula fazendária para comprar ou vender um imóvel. Portanto, não havia como o recorrente saber do projeto aprovado.
15. Ao adquirir o imóvel o recorrente se preocupou em providenciar a certidão de RGI, e através dela certificou-se da inexistência de ônus ou gravames que pudessem lhe causar riscos na transação.
16. Baseou-se, ainda, no espelho do IPTU para requerer o cálculo do ITBI. O referido cálculo foi baseado em 267m2.
17. Tanto no RGI quanto no cadastro da SMF de Niterói não havia sequer menção a área de 12.547m2 que se pretende tributar.
18. Como bem observou o I. representante da Fazenda, no registro imobiliário de outros dois imóveis havia menção, ainda que tímida, à confrontação com os fundos da casa 151.
19. Porém, há de se convir que ninguém que pretenda adquirir o lote “b” tenha que extrair certidões dos imóveis lindeiros, no caso dos lotes “a” e “c” para certificar-se sobre eventuais ônus que possam atingir no futuro a propriedade.

20. Em seu brilhante parecer, o representante da fazenda <sup>cita dois</sup> exemplos para sustentar sua tese (fls. 458).
21. No primeiro exemplo cita a concessão do habite-se, sustentando que a “exação tributária deve ocorrer independentemente da legalidade, validade ou até mesmo da licitude do ato praticado ou constatado”.
22. Já no segundo exemplo, refere-se às “construções irregulares que não podem ser objeto de averbação junto ao registro imobiliário”.
23. Peço vênia para discordar da aplicação dos exemplos citados no caso em julgamento.
24. Seja no caso do habite-se, ou, na construção irregular, as acessões, embora não averbadas, ficam visíveis aos olhos de quem tiver interesse em adquirir a propriedade. Nos dois exemplos, realmente, não haveria como o adquirente se livrar da responsabilidade tributária.
25. Porém, não é o que ocorre no caso em análise, pois, o referido projeto, por si só, não modifica a realidade fática ali existente, ou seja, quem for ao local não enxerga uma área de 12.547m<sup>2</sup>.
26. Com relação a alegação de que o, quase sexagenário projeto, ainda não tenha caducado, imaginemos que o contribuinte, agora sabedor da existência do mesmo, queira, depois de meio século, averbá-lo e reivindicar para si a propriedade dos demais lotes lembrados.
27. Teria sucesso nessa empreitada? Acreditamos que a resposta seja negativa, já que, conforme consta nas certidões juntadas pelo I. representante da fazenda, os outros lotes foram transacionados diversas vezes durante os anos e tiveram suas matrículas preservadas, pagando o imposto devido por lote.
28. Por tais motivos, neste aspecto, acolho os fundamentos do contribuinte, filiando-me à tese de que o projeto de rememoração que sustentou o auto de infração, perdeu sua validade e eficácia, ou seja, caducou, na forma do art. 18 da Lei 6766 de 2019.
29. Para finalizar, peço vênia para colacionar abaixo imagem extraída do aplicativo “google”, para demonstrar o tamanho da pedreira, que,

segundo a tese fazendária, integraria boa parte dos 12.547m<sup>2</sup> da área do terreno que se pretende tributar.



30. Pela imagem acima, parece não restar dúvida acerca da **inexistência de *animus domini*** do recorrente em relação a tal pedreira, que ocupa milhares de metros quadrados no bairro de Icaraí.

## CONCLUSÃO

Por tais fatos e fundamentos expostos, o voto é no sentido de:

- a) **Conhecer o Recurso de Ofício, dando-lhe provimento** para que os lançamentos complementares relativos as alterações cadastrais não impugnadas pelo recorrente, referente a área construída de 144m<sup>2</sup> para 311m<sup>2</sup>, tipo de utilização (residencial para comercial), tipo de construção e demais lançamentos não impugnados, sejam considerados a partir do ano de 2013.
- b) **Conhecer parcialmente o Recurso voluntário, dando-lhe provimento apenas** no que diz respeito ao lançamento complementar que majorou a área

do terreno para que seja mantida a metragem constante na matrícula fazendária antes da notificação, qual seja, 267m<sup>2</sup>, **deixando de conhecer os demais pedidos**, por considerar não ser da competência deste conselho a apreciação e julgamento dos mesmos.

Niterói, 11 de agosto de 2021.

Luiz Claudio Oliveira Moreira.

Conselheiro.

**EMENTA: IPTU - RECURSO VOLUNTÁRIO E RECURSO DE OFÍCIO - NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO COMPLEMENTAR - ALTERAÇÃO DE DADOS CADASTRAIS REFERENTE A ÁREA DO TERRENO, DA CONSTRUÇÃO E OUTROS - PROJETO DE REMEMBRAMENTO APROVADO E NÃO LEVADO A REGISTRO - FIXAÇÃO DO ALCANCE DO TERMO DE INCIDÊNCIA DO LANÇAMENTO COMPLEMENTAR - RECURSO DE OFÍCIO CONHECIDO E PROVIDO - RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO PARCIALMENTE E PROVIDO.**

**PROCESSO Nº 30010049/2018 - ESPELHO Nº 030/0010416/2021**

Senhor Presidente do Conselho de Contribuintes e demais Conselheiros:

1. Trata-se de recurso voluntário interposto por **LUIZ CARLOS DIAS VIANNA** e de recurso de ofício contra decisão de primeira instância exarada às fls. 218, que, acolhendo parecer de fls. 167/192, assim decidiu:

Acolho parecer de fls. 160/185 como fundamentação integrante da presente decisão.

Tendo em vista a competência fixada nos arts. 12 e 20 da Lei Municipal nº 2.597/08, c/c art. 33 do Decreto nº 10.487/2009 e art. 1º, V, "a", da Resolução SMF nº 19/2017, antes da vigência da Lei Municipal nº 3368/2018, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a impugnação feita em relação ao lançamento complementar referente ao IPTU e à TCIL dos anos de 2013 a 2018, considerando como indevida, por não se tratar de hipótese de revisão de lançamento de ofício, a diferença de IPTU lançada com base nas alterações cadastrais relativas à área, à topografia e à pedologia do terreno do imóvel.

Por sua vez, JULGO TOTALMENTE IMPROCEDENTE a impugnação feita em relação aos lançamentos do IPTU relativos aos exercícios de 2019 e 2020.

Deixo de apreciar o pedido de restituição do IPTU, por se tratar de competência do DEPAT. Considerando que o pedido de restituição está atrelado ao deslinde do contencioso tributário, opino pela remessa dos autos ao DEPAT apenas após o encerramento do litígio, com o julgamento do recurso de ofício e de eventual recurso voluntário.

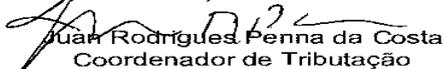
Informo ainda que, no que tange às alegações da parte da impugnante a respeito de supostos atos ilícitos praticados na constituição do crédito, foi aberto o processo de nº 030012492/2020, instruído com cópias integrais dos presentes autos, para ciência da Ilma. Secretária Municipal de Fazenda.

À FNPF,

Para publicar o deferimento parcial do pedido, para comunicar, por carta, à Impugnante, anexando cópia do parecer que fundamentou a decisão, para promover as devidas anotações, aguardando-se o prazo recursal e para proceder à remessa de ofício ao Conselho de Contribuintes.

Caso o impugnante apresente o desejo de efetuar o pagamento do crédito incontroverso, solicito que os autos sejam enviados à CIPTU para sua liquidação antes da apreciação do recurso de ofício.

COTRI, 17/09/2020.

  
Juan Rodrigues Penna da Costa  
Coordenador de Tributação

2. Registre-se que a referida decisão foi prolatada em substituição a que lhe antecedeu (fls. 64), cassada conforme decisão de fls.135 do processo espelho.
3. Inconformado com a decisão, o contribuinte protocolizou recurso de fls. 225/265, alegando, em apertada síntese não concordar com o lançamento complementar que alterou os dados cadastrais do lote, aumentando sua área de 267m<sup>2</sup> para 12.547m<sup>2</sup>.
4. Não houve irresignação do contribuinte, ora recorrente, em relação à alteração das características da construção, tipo de utilização e alteração dos dados cadastrais relativos ao tamanho da área construída, que passou de 144m<sup>2</sup> para 311m<sup>2</sup>,
5. A Fazenda, por sua vez, cumprindo o comando legal insculpido no art. 81 da Lei Municipal 3368/2018, recorreu impugnando a parte da decisão que lhe foi desfavorável.
6. O I. representante da fazenda apresentou brilhante e minucioso parecer às fls. 426/491 do processo espelho, que, registre-se, leciona de forma impecável acerca de diversos aspectos das legislações tributária, cível e de registro imobiliário, dentre outras, trazendo detalhamento de todas as fases do processo, elencando com exatidão os inúmeros requerimentos formulados a exaustão pelo contribuinte, o que, a nosso sentir, contribuiu para o desnecessário avolumamento deste procedimento.

É o relatório, passo a votar.

**“Teu dever é lutar pelo Direito, mas se um dia  
encontrares o Direito em conflito com a  
Justiça, luta pela Justiça”**  
Eduardo Juan Couture

## **PRELIMINARES**

Tenho que os recursos devem ser conhecidos por serem tempestivos.

Em relação ao recurso de ofício, verifica-se que atendeu o disposto no art. 81 da Lei 3368/2018.

Com relação ao Recurso Voluntário, verifica-se que o contribuinte tomou ciência da decisão de primeira instância em 01/10/2020 (fls. 220 espelho), apresentando seu recurso em 29/10/2020 (fls. 225/265 espelho). De acordo com o decreto 13.807/2020, os prazos processuais estavam suspensos entre os dias 20/03/2020 e 06/11/2020, portanto, não há dúvida em relação a tempestividade.

Com relação à legitimidade recursal e seus aspectos formais, entendo que encontram-se presentes os requisitos exigidos pela legislação aplicável.

## **NO MÉRITO**

### **1) DO RECURSO DE OFÍCIO**

A decisão de primeira instância deu parcial provimento à impugnação, prestigiando o parecer do I. Fiscal de Tributos (fls. 167/192 espelho), que, resumidamente, entendeu que não poderia haver prejuízo ao contribuinte com lançamento complementar referente aos anos 2013/2018, tendo em vista que a fazenda tinha conhecimento do fato, qual seja, o remembramento dos lotes ocorrido no ano de 1967, que, em tese, havia alterado a área do mesmo para 12.547m<sup>2</sup>.

Segundo a tese exposta, por se tratar de erro de direito, não poderia ser aplicada a referida retroação do lançamento complementar.

Em que pese o brilhantismo do parecer e do elevado saber jurídico do I. Fiscal que exarou tal entendimento, ousou divergir do entendimento esposado, o qual, foi confirmado pela decisão que deu parcial provimento à impugnação.

Me filio a tese da fazenda, firme no entendimento que o lançamento complementar se baseou em duas situações:

- a) a alteração da finalidade de utilização do imóvel (de residencial para comercial), o aumento da área construída de 144m<sup>2</sup> para 311m<sup>2</sup> e outras características da construção.
- b) O aumento da área do terreno para 12.547m<sup>2</sup>, baseado no projeto aprovado em 1967, porém, não averbado na matrícula imobiliária;

Com relação a primeira situação não houve irresignação do contribuinte, que em primeira instância, limitou-se a impugnar a metragem inicialmente arbitrada (398m<sup>2</sup>), aceitando, porém, a metragem indicada pela fiscalização após nova diligência (311m<sup>2</sup>).

Conclui-se, portanto, que estes são fatos que deveriam ter sido informados pelo contribuinte à SMF, na forma dos arts. 29 e 30 do CTM. Ao deixar de cumprir obrigação legal, não deu ao fisco municipal a oportunidade de fazer o lançamento correto à época, sendo devida, portanto, a retroação do lançamento complementar até o ano de 2013, considerando que a notificação se deu no ano de 2018.

Pelo exposto, alicerçado nos arts. 142, 144, 145, III e 149, II e IV do CTN e 29, III, 30 e 31 do CTM, entendo que os lançamentos complementares devam ser considerados a partir do ano de 2013, e não, a partir do ano de 2019, dando provimento ao Recurso de ofício.

## 2) DO RECURSO VOLUNTÁRIO

Em que pese os argumentos e fundamentos jurídicos apresentados nos pareceres apresentados em primeira e segunda instância pelos ilustres representantes da fazenda municipal, ousou, mais uma vez, divergir dos D. pareceristas, por se tratar de questão de Justiça, senão vejamos:

1. Conforme demonstram as provas colacionadas nestes autos, o contribuinte, ora recorrente, adquiriu em 20/01/2005 (data do registro) o imóvel da rua Mariz e Barros, 151, Niterói, RJ, registrado no RGI sob a matrícula nº 4478 do cartório do 9º ofício de Niterói/RJ e inscrito no cadastro da SMF de Niterói sob o nº 007409-6.
2. A titularidade do domínio restou demonstrada pelas certidões juntadas pelo recorrente às fls. 29, e pelo representante da fazenda às fls. 334/336, sendo que esta última, traz todo o histórico da propriedade.
3. Pelas referidas certidões não há como se chegar a metragem correta do lote, conforme se depreende da leitura de parte da certidão que ora colacionamos:

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 4478, VINDA DE FLS. 154 DO LIVRO 2A-8.

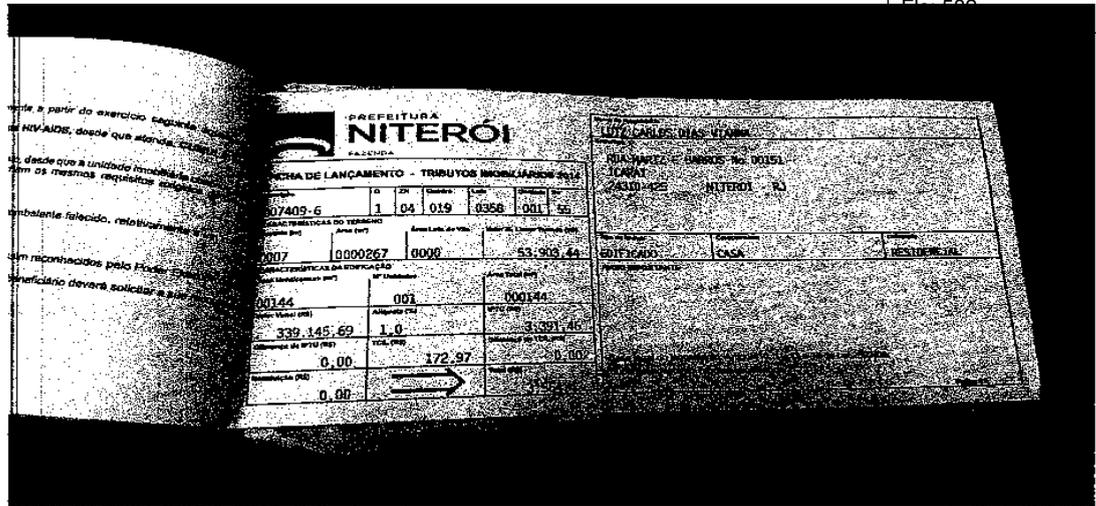
**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Prédio nº 151, à rua Mariz e Barros, nº 3º Subdistrito do 1º distrito deste Município, dividido em diversos cômodos, inscrito na FMV sob o nº 007.409-6, e o respectivo terreno próprio medindo 9,75m com fundos até as vertentes, tendo à parte traseira 25,00m mais ou menos, de frente à fundos, confrontando dos lados com o Espólio e fundos com quem de direito, e, hoje de um lado com o prédio de nº 147, do outro com o de nº 155, ambos da rua Mariz e Barros, e nos fundos com as vertentes. Transcrição anterior nº 3982, fls. 250, do Lº 3-"B", 3ª Circunscrição. **PROPRIETÁRIO:** LUIZ CARLOS DIAS VIANNA, brasileiro, separado judicialmente, funcionário público, portador da identidade nº 308.948, expedida pelo M.M., inscrito no CPF sob o nº 607.697.507-53, residente e domiciliado na rua Piradentes, nº 199, aptº 502. **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Escritura de compra e venda lavrada em 07/05/04, em nome do 4º Ofício de Niterói-RJ, no Lº 823, fls. 144, ato nº 059, registrada sob o R-5-M-4478, Niterói-RJ, 24 de Julho de 2018\*. *Escrevente.* *Oficial Substituta.*

Cartório 4º Ofício de Niterói  
Jeslyca Pinho da Silva Barbosa  
Escrevente  
Matr. 94/15560

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica e fiel da Ficha-Matrícula a que se refere, extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6015 de 31.12.73, dela constando todos os eventuais ônus reais, convencionais, citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaem sobre o imóvel. O referido é verdade. Niterói-RJ, 24/07/2018. *Escrevente.* efetuei busca, reproduzi e conferi. *Oficial Substituta, subscrevo.*

4. Embora não esteja descrito com exatidão, a informação contida no registro imobiliário dá conta de que o terreno mede, aproximadamente, 243,75m<sup>2</sup> considerando as medidas de frente a fundos multiplicada pela medida informada nos fundos (25,00 x 9,75).
5. Pelos registros da SMF o referido lote, matriculado sob o nº 007409-6, tinha metragem quadrada total de 267m<sup>2</sup>, conforme cópia do carnet de IPTU juntado pelo contribuinte às fls. 30.



Carnê do IPTU anterior à notificação de lançamento onde consta a área do terreno de 267m<sup>2</sup>.

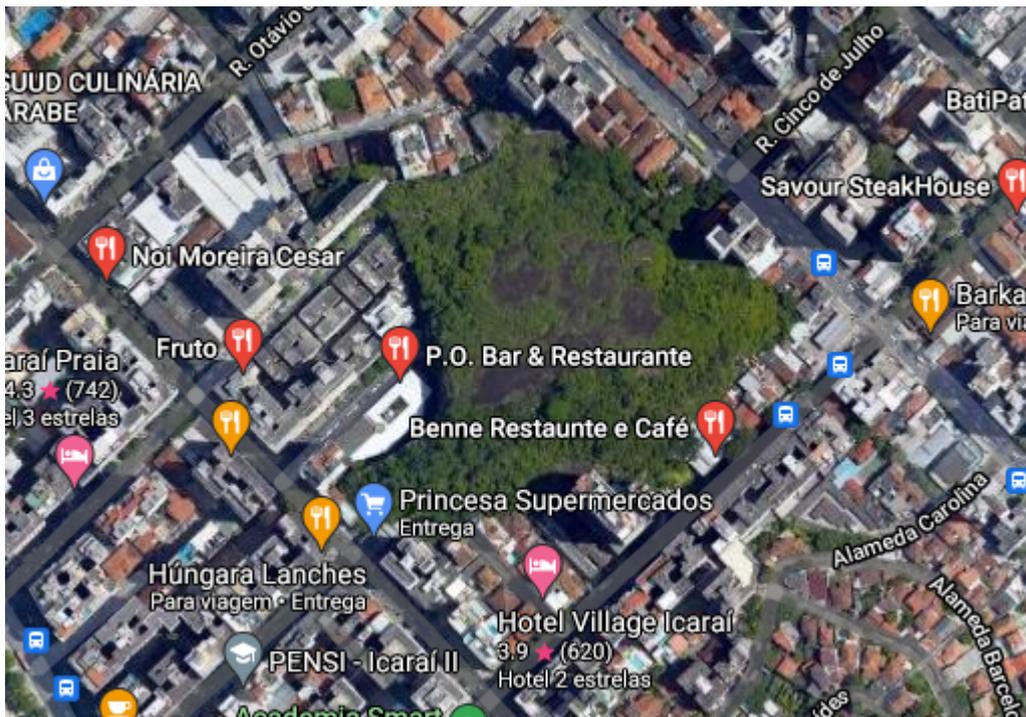
6. Ocorre que, sob o argumento de ter sido aprovado um projeto de remembramento no ano de 1967, mesmo sem que tal projeto tenha sido averbado na matrícula do imóvel, o I. Fiscal de Tributos alterou o lançamento, aumentando a área total do lote para 12.547m<sup>2</sup>, ou seja, um acréscimo de aproximadamente 4.600%.
7. Registre-se, mais uma vez, que o referido projeto de remembramento de fls. 12/14, apesar de ter sido aprovado no ano de 1967, ou seja, há mais de 53 anos, **nunca foi averbado junto à matrícula do imóvel.**
8. A decisão de primeira instância, lastreada no parecer de fls. 167/192 do processo espelho, confirmou o entendimento de que, embora não tenha sido levado a registro, por si só, o fato de ter ocorrido o remembramento dos lotes na esfera administrativa, passou a ser o fato gerador da obrigação tributária imposta ao recorrente.
9. Em seu parecer, o representante da fazenda recomendou a manutenção da decisão de primeira instância.
10. Muito embora, seja forçoso reconhecer o brilhante trabalho que abordou de forma minuciosa e com invejável didática as matérias tributária, cível e de registro imobiliário, não há como concordar com a manutenção da decisão de piso.
11. Querer impor um aumento substancial do tributo ao contribuinte que adquiriu o imóvel no ano de 2005, fiado nas informações constantes na matrícula imobiliária, sob o argumento de que há meio século, os

antigos proprietários aprovaram um projeto de remembramento que nunca foi a frente, nos parece, além de injusto, ser contrário a legislação, em especial, aos arts. 32, 34, 113 § 1º do CTN e arts. 4º, 9º do CTM, que definem qual é o fato gerador e quem é o sujeito passivo da obrigação.

12. No caso em tela, verifica-se que no registro imobiliário, que é de onde advém o direito de propriedade (arts. 1227 e 1245 CC), não consta averbado o remembramento dos lotes, portanto, não se pode dizer que o recorrente tenha propriedade sobre os mesmos (fls. 334/336).
13. Também não há prova nos autos de que o recorrente tinha ciência do referido projeto de remembramento, o que afasta o *animus domini* ensejador de possível responsabilização na forma dos arts. 32, 34, CTN e arts. 4º, 9º do CTM cc art. 1204 do CC.
14. Neste aspecto, frise-se mais uma vez, não se exige de quem aliena a propriedade imobiliária, certidão de inteiro teor da matrícula fazendária para comprar ou vender um imóvel. Portanto, não havia como o recorrente saber do projeto aprovado.
15. Ao adquirir o imóvel o recorrente se preocupou em providenciar a certidão de RGI, e através dela certificou-se da inexistência de ônus ou gravames que pudessem lhe causar riscos na transação.
16. Baseou-se, ainda, no espelho do IPTU para requerer o cálculo do ITBI. O referido cálculo foi baseado em 267m2.
17. Tanto no RGI quanto no cadastro da SMF de Niterói não havia sequer menção a área de 12.547m2 que se pretende tributar.
18. Como bem observou o I. representante da Fazenda, no registro imobiliário de outros dois imóveis havia menção, ainda que tímida, à confrontação com os fundos da casa 151.
19. Porém, há de se convir que ninguém que pretenda adquirir o lote “b” tenha que extrair certidões dos imóveis lindeiros, no caso dos lotes “a” e “c” para certificar-se sobre eventuais ônus que possam atingir no futuro a propriedade.

20. Em seu brilhante parecer, o representante da fazenda cita dois exemplos para sustentar sua tese (fls. 458).
21. No primeiro exemplo cita a concessão do habite-se, sustentando que a “exação tributária deve ocorrer independentemente da legalidade, validade ou até mesmo da licitude do ato praticado ou constatado”.
22. Já no segundo exemplo, refere-se às “construções irregulares que não podem ser objeto de averbação junto ao registro imobiliário”.
23. Peço vênia para discordar da aplicação dos exemplos citados no caso em julgamento.
24. Seja no caso do habite-se, ou, na construção irregular, as acessões, embora não averbadas, ficam visíveis aos olhos de quem tiver interesse em adquirir a propriedade. Nos dois exemplos, realmente, não haveria como o adquirente se livrar da responsabilidade tributária.
25. Porém, não é o que ocorre no caso em análise, pois, o referido projeto, por si só, não modifica a realidade fática ali existente, ou seja, quem for ao local não enxerga uma área de 12.547m<sup>2</sup>.
26. Com relação a alegação de que o, quase sexagenário projeto, ainda não tenha caducado, imaginemos que o contribuinte, agora sabedor da existência do mesmo, queira, depois de meio século, averbá-lo e reivindicar para si a propriedade dos demais lotes lembrados.
27. Teria sucesso nessa empreitada? Acreditamos que a resposta seja negativa, já que, conforme consta nas certidões juntadas pelo I. representante da fazenda, os outros lotes foram transacionados diversas vezes durante os anos e tiveram suas matrículas preservadas, pagando o imposto devido por lote.
28. Por tais motivos, neste aspecto, acolho os fundamentos do contribuinte, filiando-me à tese de que o projeto de rememoração que sustentou o auto de infração, perdeu sua validade e eficácia, ou seja, caducou, na forma do art. 18 da Lei 6766 de 2019.
29. Para finalizar, peço vênia para colacionar abaixo imagem extraída do aplicativo “google”, para demonstrar o tamanho da pedreira, que,

segundo a tese fazendária, integraria boa parte dos 12.547m<sup>2</sup> da área do terreno que se pretende tributar.



30. Pela imagem acima, parece não restar dúvida acerca da **inexistência de *animus domini*** do recorrente em relação a tal pedreira, que ocupa milhares de metros quadrados no bairro de Icaraí.

## CONCLUSÃO

Por tais fatos e fundamentos expostos, o voto é no sentido de:

- a) **Conhecer o Recurso de Ofício, dando-lhe provimento** para que os lançamentos complementares relativos as alterações cadastrais não impugnadas pelo recorrente, referente a área construída de 144m<sup>2</sup> para 311m<sup>2</sup>, tipo de utilização (residencial para comercial), tipo de construção e demais lançamentos não impugnados, sejam considerados a partir do ano de 2013.
  
- b) **Conhecer parcialmente o Recurso voluntário, dando-lhe provimento apenas** no que diz respeito ao lançamento complementar que majorou a área

do terreno para que seja mantida a metragem constante na matrícula fazendária antes da notificação, qual seja, 267m<sup>2</sup>, **deixando de conhecer os demais pedidos**, por considerar não ser da competência deste conselho a apreciação e julgamento dos mesmos.

Niterói, 11 de agosto de 2021.

Luiz Claudio Oliveira Moreira.

Conselheiro.



Luiz Alberto Soares &lt;luiz.smfniteroi@gmail.com&gt;

---

## Requerimento ao vice-presidente do conselho de contribuintes

---

Luiz Vianna &lt;luizcdv@gmail.com&gt;

19 de agosto de 2021 11:37

Para: Conselho de Contribuinte &lt;conselhodecontribuintes@fazenda.niteroi.rj.gov.br&gt;

Cc: Luiz Vianna <luizcdv@gmail.com>, chefia.gabinete@niteroi.rj.gov.br, Núcleo de Processamento Fiscal <cartorio@fazenda.niteroi.rj.gov.br>, gabinete@pgm.niteroi.rj.gov.br, Secretaria de Fazenda <gabinete@fazenda.niteroi.rj.gov.br>, administra.sec@niteroi.rj.gov.br, Chefia de Gabinete Prefeitura de Niterói <gab.prefeituradeniteroi@gmail.com>, niteroi smarhs <niteroismarhs@gmail.com>, urbanismo@niteroi.rj.gov.br, cmagmnit@gmail.com, pga@pgm.niteroi.rj.gov.br, "CAC - Central de Atendimento ao Contribuinte." <cac@fazenda.niteroi.rj.gov.br>, Conselho de Contribuinte <conselhodecontribuintes@fazenda.niteroi.rj.gov.br>, atendimentopff@pgm.niteroi.rj.gov.br, luiz.soares@fazenda.niteroi.rj.gov.br, vereador.adrianoboinha@camaraniteroi.rj.gov.br, mandatabenny@gmail.com, vereador.binhoguimaraes@camaraniteroi.rj.gov.br, vereador.douglasgomes@camaraniteroi.rj.gov.br, vereadordnazar@gmail.com, gabinete@fabianogoncalves23.com.br, vereador.emmanuelrocha@camaraniteroi.rj.gov.br, jhonatananhos.niteroi@gmail.com, vereador.leandroportugal@camaraniteroi.rj.gov.br, vereador.leonardogiordano@camaraniteroi.rj.gov.br, miltoncal@ig.com.br, Paulo Eduardo Gomes <mandato@pauloeduardo.org>, "drpaulovelasco@hotmail.com" <drpaulovelasco@hotmail.com>, renatocariello@gmail.com, vereador.rodrihofarah@camaraniteroi.rj.gov.br, andrigodecarvalho@hotmail.com, galonit@gmail.com, tulio@professortulio.com.br, ascomwalnictheroy@gmail.com, josevale100@gmail.com, handersonsmurtha@gmail.com

## ILMo SENHOR VICE-PRESIDENTE DO CONSELHO DE CONTRIBUINTES DE NITERÓI

Ref.: sessão de julgamento do Conselho de Contribuintes DO DIA 10/08/2021

Processo: [030/010049/2018](#)

LUIZ CARLOS DIAS VIANNA, brasileiro, separado judicialmente, Auditor Fiscal da Receita Federal do Brasil aposentado, Identidade nº 00987568797, CPF nº 607.697.507-53 residente na Rua Mariz e Barros, nº151, Icaraí, Niterói, CEP nº 24.220-120, inscrição municipal de IPTU do imóvel nº 74096, vem requerer OS PROCEDIMENTOS a seguir.

### **REQUERIMENTO**

Luiz Carlos Dias Vianna vem requerer a V.Sra. que:

1. apresente o Original da planta (doc de fls 11 a 13)
- .2. apresente a transcrição da sessão do dia 18 de agosto do corrente com início às 10h relativa ao Processo: 030/010049/2018
3. Realize a vistoria do meu imóvel para que eu possa demonstrar os erros já relatados, contidos na planta (doc de fls 11 a 13).

LUIZ CARLOS DIAS VIANNA

Auditor Fiscal da Receita Federal do Brasil aposentado

# DESPACHO

## REQUERIMENTO

Trata-se de requerimento realizado pelo recorrente Sr. Luiz Carlos Dias Vianna, conforme e-mail juntado ao presente processo, através do qual solicita-se as três providências a seguir listadas:

- 1) Apresentação do original da planta imobiliária de fls.11 e ss;
- 2) Fornecimento da transcrição da 1268ª Sessão Ordinária do Conselho de Contribuintes, que ocorreu às 10h da manhã do dia 18/08/2021, por meio da plataforma *Google Meet*;
- 3) Realização de vistoria no imóvel para demonstração de erros existentes na planta imobiliária.

### Requerimento 01)

As plantas imobiliárias e demais cadastros técnicos relacionados são arquivados e custodiados pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Mobilidade (SMU).

Dessa forma, entende-se que eventuais pedidos de apresentação de plantas originais devem ser realizados diretamente à tal órgão municipal.

A cópia juntada ao presente processo administrativo foi obtida por meio de diligências perante a SMU.

Por fim, informo que uma cópia digitalizada, em alta definição, da planta em questão está sendo enviada ao recorrente por meio de seu endereço eletrônico [luizcdv@gmail.com](mailto:luizcdv@gmail.com)

## Requerimento 02)

Conforme informado durante a 1268ª Sessão Ordinária, inexistiu previsão regimental para elaboração e fornecimento de transcrições das sessões do Conselho de Contribuintes.

Ademais, o Conselho de Contribuintes não conta com pessoal capacitado para a realização desse tipo de trabalho especializado.

## Requerimento 03)

Conforme já amplamente explicado e detalhado no Despacho de fls.557-561, todos os requerimentos de diligência e vistoria realizados pelo recorrente após o prazo de apresentação de recurso voluntário serão considerados intempestivos, visto preclusão do direito de requerer tais providências.

Dessa forma, pelos mesmos argumentos dispostos no Despacho de fls.557-561, NÃO CONHEÇO o requerimento de vistoria visto INTEMPESTIVIDADE.

Por fim, é válido informar que tal pedido de diligência foi realizado pelo Conselheiro Relator Luiz Claudio Oliveira Moreira, durante a 1268ª Sessão Ordinária, sendo certo que o pedido não obteve quórum mínimo para sua aprovação.

20 de agosto de 2021

Luiz Alberto Soares – Vice-Presidente do Conselho de Contribuintes de  
Niterói



Luiz Alberto Soares <luiz.smfniteroi@gmail.com>

## Requerimento ao vice-presidente do conselho de contribuintes

Luiz Alberto Soares <luiz.smfniteroi@gmail.com>

20 de agosto de 2021 11:51

Para: Luiz Vianna <luizcdv@gmail.com>

Cc: Conselho de Contribuinte <conselhodecontribuintes@fazenda.niteroi.rj.gov.br>

Prezado Sr. Luiz Vianna,

Seu requerimento, enviado no dia 19/ago/2021, foi juntado ao processo administrativo 030/010416/2021 (processo-espelho do PA 030/010049/2018).

Encaminho, em anexo, Despacho com relação às demandas trazidas.

Também envio, em anexo, cópia digitalizada em alta definição da planta imobiliária, conforme detalhado no item "requerimento 01" do despacho em questão.

Respeitosamente,

Luiz Alberto Soares

Auditor Fiscal da Receita Municipal / Coordenador da Cobrança Administrativa

Mat. 243.190-0

[Texto das mensagens anteriores oculto]

### 2 anexos



Planta Imobiliária.jpg

6356K



Despacho.pdf

185K

<b>Nº do documento:</b>	00904/2021	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	null		
<b>Autor:</b>	2331403 - CARLOS MAURO NAYLOR		
<b>Data da criação:</b>	23/08/2021 16:58:29		
<b>Código de Autenticação:</b>	D93D0FCDF77600CA-6		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
COISS - COORDENAÇÃO DE PLANEJAMENTO E FISCALIZAÇÃO

Ao conselheiro Francisco Ferreira, para instruir a diligência à Secretaria Municipal de Urbanismo conforme decisão do plenário na 1268ª Sessão de julgamento realizada em 18 de agosto de 2021.

Documento assinado em 23/08/2021 16:58:29 por CARLOS MAURO NAYLOR - AUDITOR FISCAL  
DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2331403

Processo	Data	Folhas
030010049/2018	24/08/2021	

**PROCESSO FÍSICO ORIGINAL: 030010049/2018**

**PROCESSO ESPELHO: 030010416/2021**

**RECURSO DE OFÍCIO:**

**RECORRENTE: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL**

**RECORRIDO: LUIZ CARLOS DIAS VIANNA**

**RECURSO VOLUNTÁRIO:**

**RECORRENTE: LUIZ CARLOS DIAS VIANNA**

**RECORRIDO: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL**

Ilustres membros deste Conselho de Contribuintes,

Na 1.268ª Sessão Ordinária deste Conselho, realizada em 18/08/2021, por ocasião do julgamento do PA nº 030010049/2018, propus a realização de diligência junto à Secretaria Municipal de Urbanismo para que fosse dirimida dúvida quanto à área real do lote correspondente ao imóvel objeto do lançamento impugnado, verificando-se eventuais plantas e demais documentos dos arquivos da SMU que pudessem comprovar a área real do referido lote.

A sugestão foi acolhida por unanimidade pelos Conselheiros, tendo sido convertido o julgamento em diligência externa, cabendo a mim redigir os termos da referida diligência.

Desse modo, apresento, na forma do disposto no art. 8º, inciso IV c/c art. 65, *caput*, e art. 98 do Decreto nº 9.735/2005 (Regimento Interno do Conselho de Contribuintes), os termos da diligência a ser realizada pela Secretaria Municipal de Urbanismo, submetendo-o à aprovação pelo Plenário:

**“Nos termos do art. 8º, inciso IV, c/c art. 65, *caput* e art. 98 do Decreto nº 9.735/2005 (Regimento Interno do Conselho de Contribuintes), o Conselho de Contribuintes do Município de Niterói requer a realização de diligência pela Secretaria Municipal de Urbanismo para que informe:**

**(1) a área real do lote correspondente ao imóvel objeto do lançamento impugnado (inscrição imobiliária nº 007.409-6; endereço Rua Mariz e Barros, 151, Icaraí; setor 0104, quadra 0019, lote 0358, zona 4, cód. lote 7791), apresentando eventuais plantas, relatórios de sistemas, certidão de metragem e confrontações do lote e demais documentos dos arquivos ou do banco de dados da SMU que possam comprovar a área do referido lote;**

**(2) o histórico das alterações sofridas no referido lote (desmembramentos, remembramentos e outros).**

**Informamos que o prazo para a realização da diligência é de 15 (quinze) dias, conforme art. 65, § 2º e art. 124, *caput*, do Decreto nº 9.735/2005.”**



Processo	Data	Folhas
030010049/2018	24/08/2021	

Sugiro também que seja encaminhado arquivo digital contendo as folhas do presente processo, com tramitação no sistema E-Cidade ou, em caso de encaminhamento de processo físico, que seja aberto processo específico, tendo como assunto “realização de diligência”, com juntada das cópias das folhas do presente processo, mantendo-se o processo físico original na SMF.

Niterói, 24/08/2021.

Francisco da Cunha Ferreira  
Conselheiro Titular



Processo	Data	Folhas
030010049/2018	24/08/2021	

**PROCESSO FÍSICO ORIGINAL: 030010049/2018**

**PROCESSO ESPELHO: 030010416/2021**

**RECURSO DE OFÍCIO:**

**RECORRENTE: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL**

**RECORRIDO: LUIZ CARLOS DIAS VIANNA**

**RECURSO VOLUNTÁRIO:**

**RECORRENTE: LUIZ CARLOS DIAS VIANNA**

**RECORRIDO: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL**

Ao Vice-Presidente do Conselho de Contribuintes (atuando em substituição ao Conselheiro Presidente),

Tendo em vista o que foi decidido, por unanimidade, na 1.273ª Sessão Ordinária deste Conselho, realizada em 01/09/2021, acrescento o item 3 aos termos da diligência, ficando consolidado da seguinte forma:

**“Nos termos do art. 8º, inciso IV, c/c art. 65, *caput* e art. 98 do Decreto nº 9.735/2005 (Regimento Interno do Conselho de Contribuintes), o Conselho de Contribuintes do Município de Niterói requer a realização de diligência pela Secretaria Municipal de Urbanismo para que informe:**

**(1) a área real do lote correspondente ao imóvel objeto do lançamento impugnado (inscrição imobiliária nº 007.409-6; endereço Rua Mariz e Barros, 151, Icaraí; setor 0104, quadra 0019, lote 0358, zona 4, cód. lote 7791), apresentando eventuais plantas, relatórios de sistemas, certidão de metragem e confrontações do lote e demais documentos dos arquivos ou do banco de dados da SMU que possam comprovar a área do referido lote;**

**(2) o histórico das alterações sofridas no referido lote (desmembramentos, remembramentos e outros);**

**(3) se a área do lote é edificável ou não e, em caso de não edificável, informar qual o percentual não edificável.**

**Informamos que o prazo para a realização da diligência é de 15 (quinze) dias, conforme art. 65, § 2º e art. 124, *caput*, do Decreto nº 9.735/2005.”**

Niterói, 01/09/2021.

Francisco da Cunha Ferreira  
Conselheiro Titular

Processo	Data	Rubrica	Folha
030/010416/2021			

**DO:** VICE-PRESIDENTE DO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

**À:** SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

**ASSUNTO:** REALIZAÇÃO DE DILIGÊNCIA

Excelentíssimo Sr. Secretário Municipal de Urbanismo do Município de Niterói;

Na 1.268ª Sessão Ordinária deste Conselho de Contribuintes, realizada em 18/08/2021, por ocasião do julgamento do PA nº 030010049/2018, foi proposta a realização de diligência junto à Secretaria Municipal de Urbanismo, pelo Conselheiro Francisco da Cunha Ferreira, para que fosse dirimida dúvidas quanto ao imóvel objeto do lançamento impugnado.

A realização de diligência encontra base legal no art. 8º, inciso IV c/c art. 65, caput, e art. 98 do Decreto nº 9.735/2005 (Regimento Interno do Conselho de Contribuintes).

A proposta de realização de diligência foi aprovada por unanimidade pelo Conselho de Contribuintes, tendo sido convertido o julgamento em diligência externa, cabendo a mim redigir os termos da referida diligência.

O termo final da diligência, aprovado na 1.273ª Sessão Ordinária é:

*“Nos termos do art. 8º, inciso IV, c/c art. 65, caput e art. 98 do Decreto nº 9.735/2005 (Regimento Interno do Conselho de Contribuintes), o Conselho de Contribuintes do Município de Niterói requer a realização de diligência pela Secretaria Municipal de Urbanismo para que informe:*

*(1) a área real do lote correspondente ao imóvel objeto do lançamento impugnado (inscrição imobiliária nº 007.409-6; endereço Rua Mariz e Barros, 151, Icaraí; setor 0104, quadra 0019, lote 0358, zona 4, cód. lote 7791), apresentando eventuais plantas, relatórios de sistemas, certidão de metragem e confrontações do lote e demais documentos dos arquivos ou do banco de dados da SMU que possam comprovar a área do referido lote;*

*(2) o histórico das alterações sofridas no referido lote (desmembramentos, remembramentos e outros).*

*(3) se a área do lote é edificável ou não e, em caso de não edificável, informar qual o percentual não edificável.*

<b>Processo</b>	<b>Data</b>	<b>Rubrica</b>	<b>Folha</b>
030/010416/2021			

*Informamos que o prazo para a realização da diligência é de 15 (quinze) dias, conforme art. 65, § 2º e art. 124, caput, do Decreto nº 9.735/2005.”*

Sem mais, aproveitamos da oportunidade para apresentar protestos de estima e consideração.

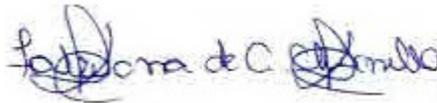
01 de Setembro de 2021

Luiz Alberto Soares – Vice-Presidente do Conselho de Contribuintes de Niterói

<b>Nº do documento:</b>	01395/2021	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	DESPACHO		
<b>Autor:</b>	2333425 - FABIANA DE ALMEIDA CHIANELLO		
<b>Data da criação:</b>	02/09/2021 13:38:56		
<b>Código de Autenticação:</b>	96635F8A52A5B4B0-2		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
CDP - PROTOCOLO  
À SMU EM PROSSEGUIMENTO. CDP EM, 02/09/2021.



Documento assinado em 02/09/2021 13:38:56 por FABIANA DE ALMEIDA CHIANELLO -  
COORDENADOR(A) / MAT: 2333425